## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO

Documento de aprobación inicial. 2022

## Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".

"2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS".



### **ÍNDICE GENERAL**

#### Documento "1. MEMORIA"

- 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística mínima y máxima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
- 1.3. Estudio ambiental estratégico.
- 1.4. Evaluación del impacto de género.
- 1.5. Evaluación del impacto lingüístico.

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

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
- 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- 2.3. Catálogo.

#### Documento "3. ESTUDIO ECONÓMICO".

- 3.1. Estudio de Viabilidad Económica.
- 3.2. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- 3.3. Programa de Actuación.

Documento "4. PLANOS GENERALES"

Documento "5. RESUMEN EJECUTIVO"

<u>INDICE</u>	Pag.
Ámbito Urbanístico "1. Casco Histórico"	1
Ámbito Urbanístico "2. Mutiozabal"	12
Ámbito Urbanístico "3. Ensanche"	21
Ámbito Urbanístico "4. Aita Lertxundi"	34
Ámbito Urbanístico "5. Aramendi Toki-Alai"	43
Ámbito Urbanístico "6. Erribera"	51
Ámbito Urbanístico "7. Bikamiota"	60
Ámbito Urbanístico "8. Munto"	69
Ámbito Urbanístico "9. Azkue"	76
Ámbito Urbanístico "10. Hondartza"	84
Ámbito Urbanístico "11. Kaia"	93
Ámbito Urbanístico "12. Txurruka"	99
Ámbito Urbanístico "13. Dike"	105
Ámbito Urbanístico "14. Arocena"	115
Ámbito Urbanístico "15. Anibarko Portua"	124
Ámbito Urbanístico "16. Ortzaika"	132
Ámbito Urbanístico "17. Botaleku"	139
Ámbito Urbanístico "18. Aizperro"	147

# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "1. CASCO HISTÓRICO".

## I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este ámbito está emplazado en el centro del medio urbano de Orio, y linda, al Norte con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, al Sur con el río Oria, al Este con los ámbitos "4. Aita Lertxundi" y "5. Aramendi Toki-Alai", así como con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y al Oeste con el ámbito "3. Ensanche".

Tiene una superficie total de 36.488 m².

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

- \* Consolidación de los objetivos y las previsiones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 22 de febrero de 2007, salvo en lo referente a los dos subámbitos urbanísticos y parcelas que se mencionan más adelante. Algunos de los citados objetivos son los siguientes:
  - Protección y puesta en valor del Patrimonio Histórico Artístico, en los términos establecidos en el Decreto 338/1994, de 28 de julio, de declaración del citado Casco como Conjunto Monumental.
  - Mejora de la accesibilidad tanto al Casco Histórico como dentro de él.
  - Creación y mejora de los espacios públicos en el interior del Casco y en su entorno.
  - Creación de aparcamientos subterráneos.
  - Aumento de la calidad de la vivienda.
- \* Reajuste del régimen urbanístico establecido en el citado Plan Especial de Rehabilitación para los dos subámbitos urbanísticos y las parcelas que se mencionan a continuación, para su adecuación a los objetivos y criterios que asimismo se indican:
  - Subámbito "1.1 Kofradía", de 793 m² de superficie.
     Se corresponde con la parcela antiguamente ocupada por la edificación de la Kofradía.
     Se consolidan los objetivos, criterios y propuestas planteados en la Modificación puntual del PGOU de Orio, referente al ámbito discontinuo Dike-Kofradia, pendiente de aprobación definitiva, que implican:
    - . La previsión de una nueva edificación destinada a usos de equipamiento, público en su mayor parte y privado en el resto.
    - Su inclusión en el ámbito de actuación integrada conformado por este subámbito y el ámbito "13. Dike".
    - . La adecuación del desarrollo urbanístico previsto a los criterios de respuesta a los riesgos de inundabilidad, de conformidad con lo indicado en el Estudio Hidráulico elaborado en junio de 2019 e incorporado a la citada Modificación del PGOU-2012 (informada favorablemente por URA. Agencia Vasca del Agua, mediante informe elaborado el 28 de marzo de 2022).

Complementariamente, se reajustan determinadas propuestas de esa Modificación puntual del PGOU (relacionadas con la delimitación del subámbito y la zonificación global y pormenorizada) para su adecuación a las previsiones planteadas a ese respecto en este Plan. En todo caso, se trata de reajustes exclusivamente formales que no tienen incidencia alguna en el contenido material de las propuestas urbanístico-edificatorias planteadas en dicha Modificación y se consolidan en su integridad. Esos reajustes responden a la necesidad de coordinar el desarrollo urbanístico de este subámbito con el del colindante "3.2. Kaia kalea 5" en lo referente, en concreto, a la ordenación y ejecución de Kaia kalea en ese entorno.

- Subámbito "1.2 Sotoak", de 298 m² de superficie.
  - . Se corresponde con una parte de la manzana G (parcelas 1, 2, 3 y 4) delimitada en el mencionado Plan Especial de Rehabilitación. Se prevé la ordenación y ejecución conjunta del desarrollo urbanístico previsto en este subámbito y el "2.1 Aita Lertxundi 48-50", así como la formulación de un único Plan Especial de Ordenación Urbana para la determinación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución urbanística de ese conjunto.
  - . Se prevé el destino a equipamiento público de las edificaciones existentes en el subámbito o las que las sustituyan. Sin perjuicio de su concreta y precisa determinación en el citado Plan Especial, los parámetros edificatorios (altura, número de plantas...) serán equivalentes a los de las edificaciones existentes.
  - . El desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística del subámbito (junto con el "2.1 Aiita Lertxundi 48-50") se adecuará, además, a las previsiones que se establezcan en el convenio urbanístico a promover con ese fin entre la propiedad y el Ayuntamiento.
    - En ese contexto y sin perjuicio de su determinación precisa y normativa en el Plan Especial, cabe adelantar que las razones expuestas en el documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y su ejecución (apartado "5.5" del epígrafe X) de este Plan General justifican la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese conjunto como actuación de dotación.
- Consolidación de las parcelas y edificaciones situadas en Kaia kalea 2 y 4 con sus actuales condiciones urbanísticas, incluidas las relacionadas con su edificabilidad sobre rasante y sus parámetros edificatorios (ocupación en planta, altura y número de plantas, etc.).
- \* Consolidación de los expedientes urbanísticos (Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, etc.) promovidos en desarrollo tanto del PGOU-2012 como del citado Plan Especial.
- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito, promoviendo, para ello, las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria que se estimen necesarias.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

## III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en los siguientes términos y/o en lo referente a las siguientes cuestiones:

- La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- Los 500 m²(t) objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan.
- La edificabilidad correspondiente a la planta baja prevista en el terreno hoy día no edificado colindante con Kaia kalea 2.
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

#### 1.2.- Zona "C.1.1. Red viaria (S.G.). (Existente en DPMT)".

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



#### 1.3.- Zona "C.1.3. Red viaria (S.G.)

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

#### 1.4.- Zona "D.1.2. Espacios libres urbanos (SG) (Propuestos en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 1.5.- Zona "E. Equipamiento Comunitario (S.G.)".

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

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Subámbito "1.1. Kofradia" y parcelas situadas en Kaia kalea 2 y 4.
   La ordenación pormenorizada del subámbito es la establecida en este Plan General.
- \* Subámbito "1.2. Sotoak".
  - La ordenación pormenorizada será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de este Plan General en el conjunto formado por ese subámbito y el "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- \* Resto del ámbito.
  - La ordenación pormenorizada es la determinada en el citado Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (AD: 22 de febrero de 2007), sin perjuicio de que, en su caso, deba procederse a su modificación para su adaptación a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes y este Plan General..

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

- \* Referentes al Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50":
  - Iniciativa: privada.
  - Programación: será promovido y aprobado en el primer quinquenio de vigencia de este Plan.
- \* No se establecen otras previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.1.- Subámbito "1.1. Kofradia":

- La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1" del documento
   "4. Planos" de este Plan.
- \* Edificabilidad física:
  - Sobre rasante:

Uso de equipamiento privado: 500 m²(t).
Uso de equipamiento público: 1.500 m²(t).
Total: 2.000 m²(t).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela de equipamiento ordenada son los reflejados en los gráficos de esta Norma Particular.
- \* Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

#### 1.2.- Subámbito "1.2. Sotoak":

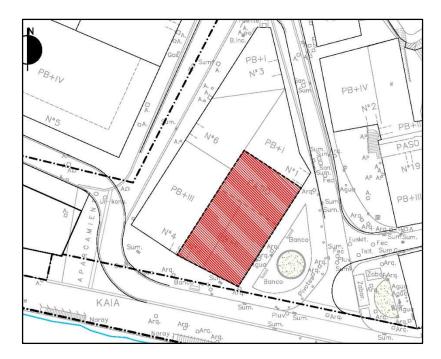
- \* La zonificación pormenorizada del subámbito será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin y en desarrollo de este Plan General en el conjunto formado por este subámbito y el "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- \* Edificabilidad física: la que se determine en el citado Plan Especial.
- \* Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la o las parcelas que se ordenen serán los que se determinen en el mencionado Plan Especial. En todo caso, serán equivalentes a los de las edificaciones existentes, sin perjuicio de reajustes debidamente justificados.
- \* Se prevé el destino a equipamiento público de las edificaciones situadas en el subámbito o las que las sustituyan.
- \* En el contexto de su adecuación a las previsiones incluidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas, dicho Plan Especial:
  - Se adaptará a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.
  - Será objeto de los informes previstos en la Ley de Costas (artículos "112.1" y 117).

#### 1.3.- Resto del ámbito.

\* Dicha ordenación (zonificación pormenorizada; parcelación; edificabilidad de cada subzona pormenorizada; parámetros de edificación: alineaciones, altura, número de plantas; condiciones de uso; categorización del suelo urbano; etc.) es la establecida en el citado y consolidado Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (AD: 22 de febrero

de 2007), salvo en lo referente a los subámbitos antes mencionados y las parcelas que se indican a continuación.

- \* En lo referente a la parcela situada en Kaia kalea 2 y al terreno actualmente no edificado colindante con ella:
  - La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1" del documento "4. Planos" de este Plan.
  - La parcela situada en Kaia kalea 2 y el terreno o espacio colindante ubicado en Eusko Gudarien kalea 1 y hoy día no edificado y vinculado a la actividad comercial desarrollada en el local de la planta baja de la edificación de Kaia kalea 2 (antiguamente vinculado a un Soto hoy día derribado) conforman una única parcela urbanística. Su delimitación es la reflejada en el siguiente gráfico.



- La edificabilidad urbanística de esa parcela, sobre rasante, es la resultante de la suma de, por un lado, la vinculada a la edificación actualmente existente en Kaia kalea 2 y, por otro, a la edificación de una planta sobre rasante (planta baja) en el terreno colindante hoy día no edificado
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela de Kaia kalea 2, sobre rasante, se corresponden con los de la edificación actualmente existente en ella, que se consolida. A su vez, se autoriza la construcción de una edificación de una (1) planta sobre rasante (planta baja) en el terreno o espacio hoy día no edificado. Su altura será equivalente a la de la planta baja de la edificación de Kaia kalea 2.
- La edificabilidad y los parámetros edificatorios anteriores se complementan con la edificabilidad y los sótanos autorizados con carácter general, bajo rasante, en este Plan.
- Las condiciones de uso son las establecidas en este Plan para las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
- \* En lo referente a la parcela situada en Kaia kalea 4:
  - La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1" del documento "4. Planos" de este Plan.

- La edificabilidad:
  - . Sobre rasante, es la correspondiente a la edificación existente y consolidada en la parcela.
  - . Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Se consolida la edificación existente en la parcela con sus alineaciones y rasantes y sus parámetros edificatorios (número de plantas, altura...).
- Las condiciones de uso son las establecidas en este Plan para las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
- \* Se prevé la construcción de aparcamientos subterráneos en el espacio situado entre kale Nagusia y la trasera de los bloques ubicados en los números 5 y 7 de Antxiola kalea (se prevé la habilitación de un total aproximado de 32 plazas).

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

Los terrenos del ámbito se categorizan del modo siguiente:

- \* Subámbito "1.1. Kofradía": suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.
- \* Subámbito "1.2. Sotoak": la categorización de los terrenos será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de este Plan General para la determinación de la ordenación pormenorizada del conjunto formado por este subámbito y el "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- \* Parcelas de Kaia kalea 2 (incluido el terreno o espacio colindante que en este Plan se vincula a ella) y 4: suelo urbano consolidado.
- \* Resto del ámbito: la categorización de los terrenos es la determinada o a determinar en el citado y consolidado Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio.

## V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

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

### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

#### 1.- Condiciones de actuación.

- \* Subámbito "1.1. Kofradía": este subámbito y el ámbito "13. Dike" conforman un único ámbito de actuación integrada discontinuo.
- \* Subámbito "1.2. Sotoak: las condiciones de ejecución urbanística serán las que se determinen en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de

este Plan General para la determinación de la ordenación pormenorizada del conjunto formado por este subámbito y el "2.1. Aita Lertxundi 48-50".

- \* Parcela de Kaia kalea 2 (incluido el terreno o espacio colindante que este Plan vincula a ella): actuación aislada.
- \* Parcela de Kaia kalea 4: actuación aislada.
- \* Resto del ámbito: las determinadas o a determinar en el citado y consolidado Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio.

La ejecución de las citadas actuaciones (en sus distintas modalidades) se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este Plan General (Título Quinto del documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales).

#### 2.- Condiciones de urbanización.

- \* Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan (Título Quinto).

#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

- \* Edificaciones del subámbito "1.2. Sotoak: quedan sujetas al régimen de las edificaciones preexistentes en áreas pendientes de ordenación pormenorizada.
- \* Edificaciones de las parcelas Kaia kalea 2 y 4: en ordenación o consolidadas.
- \* Edificaciones situadas en la parte del ámbito en la que se consolida el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico: su régimen es el establecido en ese Plan Especial.

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

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

#### 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

#### A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Sin perjuicio de lo que al respecto se determine en el Plan Especial, las razones expuestas en el documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y su ejecución" (apartado "5.5" del epígrafe X) de este Plan General justifican la ejecución del desarrollo urbanístico previsto como actuación de dotación.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).
- 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.
- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, *Cortaderia selloana*; el bambú japonés, *Fallopia japonica*, la falsa acacia, *Robinia pseudoacia*, el arbusto de las mariposas, *Buddleja davidii*, y la caña común, *Arundo donax*.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente,

- drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.
- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la



eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:

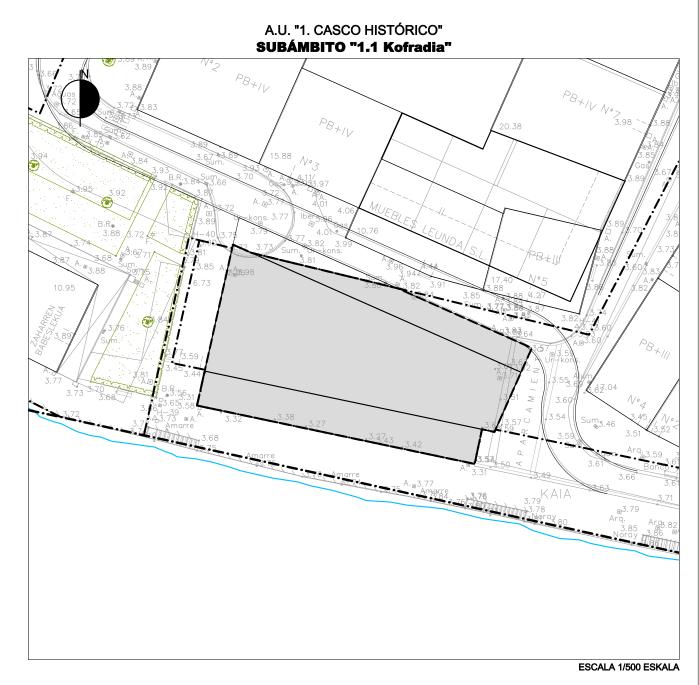
- Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable: reducción de su consumo.
- Aguas grises: reducción de su generación.
- Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
- Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.-GRAFICOS.

- Gráficos referentes al subámbito "1.1. Kofradia":
  - 1.- Delimitación del subámbito.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Categorización del suelo urbano.
- Gráficos referentes al subámbito "1.2. Sotoak":
  - 1.- Delimitación del subámbito.

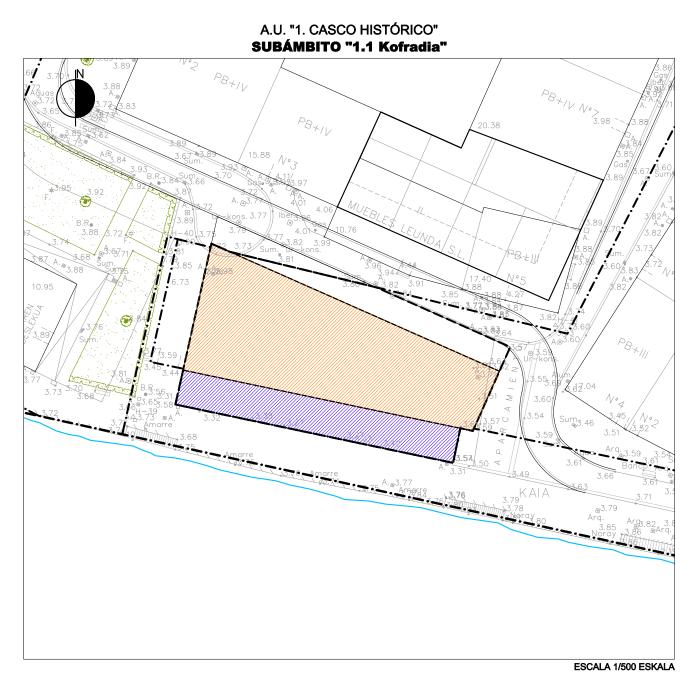


AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA







BIDE-SAREA c.1.1 c.1.1 RED VIARIA

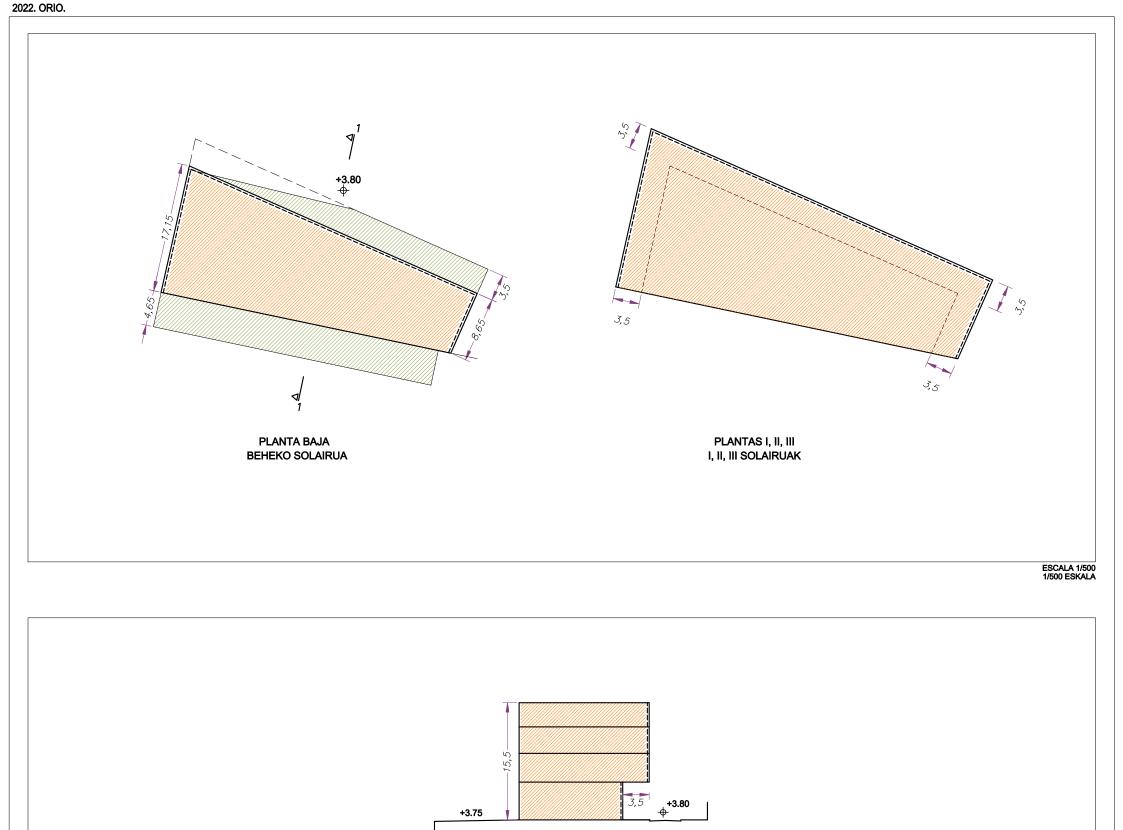
PORTUKO AZPIZONA c.2 C.2 SUB ZONA PORTUARÍA

KOMUNITATE EKIPAMENDUETARAKO PARTZELA e. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

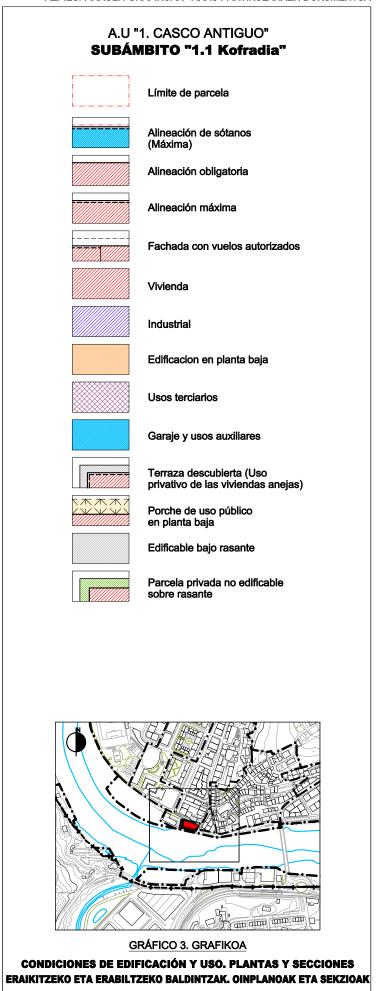
**GRÁFICO 2. GRAFIKOA** 

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA ANTOLAMENDU XEHATUA





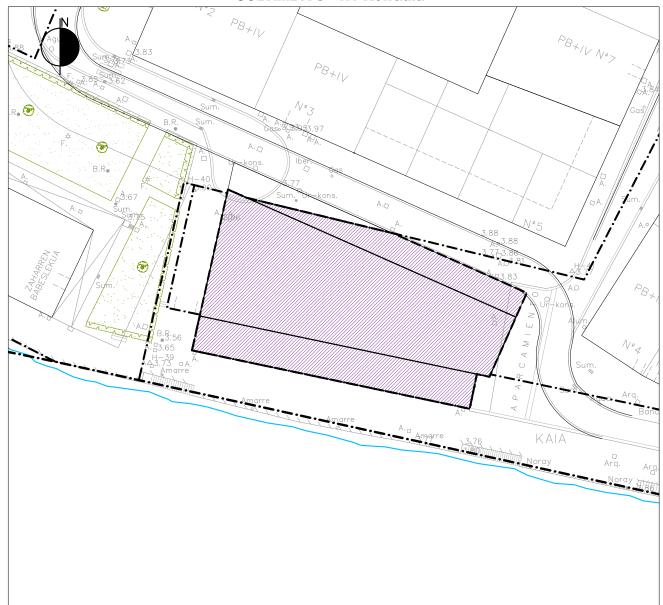
SECCIÓN 1



ESCALA 1/500 1/500 ESKALA



# A.U. "1. CASCO HISTÓRICO" **SUBÁMBITO "1.1 Kofradia"**



AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LIMITE DE SUBÁMBITO

URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK ETA/EDO URRITASUNAGATIK FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA

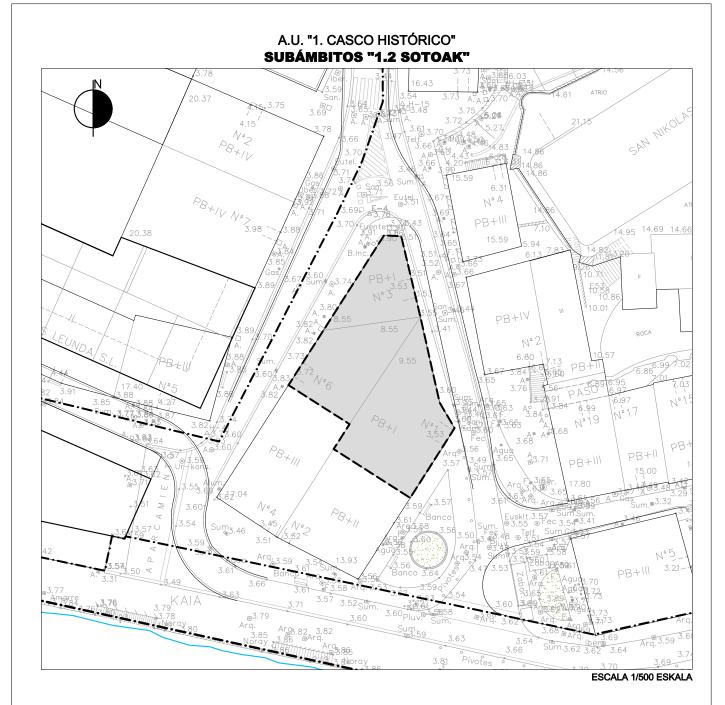


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN

**GRÁFICO 4. GRAFIKOA** 

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA





AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "2. MUTIOZABAL".

#### SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN. 1.-

Situado en la margen izquierda (aguas arriba) del río Oria, frente al casco urbano del municipio, linda, al Norte, Este y Oeste con el citado río, y al Sur con la carretera N-634.

Tiene una superficie total de 14.791 m<sup>2</sup>.

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

- Consolidación de las actuales condiciones generales del ámbito, salvo en lo referente al subámbito que se menciona a continuación, situado en su extremo Oeste.
- Recuperación, en lo posible, de la margen izquierda de la ría liberándola de edificaciones y generando un paseo de ribera.
- Delimitación del subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50" de 4.324 m² y determinación de su régimen urbanístico de conformidad con los siguientes criterios:
  - Derribo de la edificación existente.
  - Destino predominante a usos residenciales, complementados con las correspondientes dotaciones públicas.
  - Adecuación de su desarrollo urbanístico a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.
  - Formulación, en desarrollo de este Plan, de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido al conjunto formado por este subámbito y el "1.2. Sotoak" para la determinación de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ejecución de ese conjunto.
  - Ordenación de un espacio libre público o paseo público de borde de la ría, cumpliendo las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación vigente en materia de Costas.
  - Los parámetros edificatorios reguladores de la altura y el número de plantas de las nuevas edificaciones a ordenar serán equivalentes a los de las edificaciones residenciales existentes en el resto del ámbito, sin perjuicio de su justificado reajuste en el citado Plan Especial.
  - El desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística del subámbito (junto con el "1.2. Sotoak") se adecuará, además, a las previsiones que se establezcan en el convenio urbanístico a promover con ese fin entre la propiedad y el Ayuntamiento. En ese contexto y sin perjuicio de su determinación precisa y normativa en el Plan Especial, cabe adelantar que las razones expuestas en el documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y su ejecución (apartado "5.5" del epígrafe X) de este Plan General justifican la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese conjunto como actuación de dotación.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito, promoviendo, para ello, las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria que se estimen adecuadas.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.



- La implantación de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) que se estimen convenientes.
- El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
- La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de espacios vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios *vacíos* desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

Procede la extensión e implantación de ese tipo de medidas en los espacios y senderos de conexión de la trama urbana con el ámbito Txurruka.

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

#### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1. CALIFICACIÓN GLOBAL

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en los siguientes términos y/o en lo referente a las siguientes cuestiones:



- La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- Los 5.300 m²(t) objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan.
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan

#### B.- Condiciones generales de uso:

Dichas condiciones son las establecidas para esta tipología de zona global en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan, complementadas en lo referente a la determinación del régimen urbanístico y destino de los citados 5.300 m²(t) objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan en los siguientes términos:

- Edificabilidad urbanística residencial:
  - Edificabilidad sujeta al régimen de la vivienda de protección social: 1.000 m²(t).
  - Edificabilidad sujeta al régimen de la vivienda protegida tasada: 1.000 m²(t).
  - Edificabilidad sujeta al régimen de la vivienda de promoción libre: 3.000 m²(t).
  - Total: 5.000 m<sup>2</sup>(t).
- Edificabilidad urbanística destinada a otros usos (terciarios...): 300 m<sup>2</sup>(t).

## 1.2.- Zona "C.1 Red viaria (SG. Existente en DPMT)".

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

#### 1.3.- Zona "C.1 Red viaria (SG)".

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

#### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. 2.-

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

#### RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 3.-

- Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50". La ordenación pormenorizada será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo de este Plan General en el conjunto formado por ese subámbito y el "1.2. Sotoak".
- Resto del ámbito: la ordenación pormenorizada se determina en este Plan.

#### RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN. 4.-

- Referentes al Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto formado por los subámbitos "2.1. Aita Lertxundi 48-50" y "1.2. Sotoak":
  - Iniciativa: privada.
  - Programación: será promovido y aprobado en el primer quinquenio de vigencia de este Plan.



No se establecen otras previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.1.- Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50":

El régimen de ordenación pormenorizada del subámbito [calificación pormenorizada (condiciones de parcelación y edificación, condiciones de uso...), categorización urbanística, etc.) será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto formado por este subámbito y el "1.2. Sotoak". En todo caso, dicha ordenación se adecuará a las condiciones siguientes:

- Edificabilidad urbanística a ordenar sobre rasante: 5.300 m<sup>2</sup>(t). Esa edificabilidad se destinará a los usos y se vinculará al régimen jurídico-urbanistico expuestos en el apartado "1.1.B" del epígrafe III.
- Edificabilidad física (no lucrativa) a ordenar sobre rasante: la que determine el citado Plan Especial.
- Edificabilidad a ordenar bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios reguladores de la altura y el número de plantas de las nuevas edificaciones a ordenar serán los que se determinen en el citado Plan Especial.
- En el contexto de su adecuación a las previsiones incluidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas, dicho Plan Especial:
  - Establecerá las medidas adecuadas para que el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre se ajuste a lo establecido en esa Ley (Título III), debiendo quedar excluidos de cualquier ámbito de gestión urbanística.
  - Garantizará la adecuación de la ordenación urbanística pormenorizada a las previsiones reguladoras de las servidumbres previstas en esas disposiciones, incluida la referente al acceso al mar y a su reflejo gráfico.
  - Se adaptará a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.
  - Será objeto de los informes previstos en la Ley de Costas (artículos "112.1" y 117).

#### 1.2.- Resto del ámbito.

- Zonificación pormenorizada.
  - La reflejada en el plano "III.1. Zonificación pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan.
- Condiciones de parcelación urbanística.
  - Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.
- Condiciones de edificabilidad.
  - Sobre rasante
    - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, vinculada a la forma de la edificación existente en cada una de ellas, complementada con la prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
  - Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).



- Condiciones de edificación.
  - Alineaciones y rasantes:
    - Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de eiecución.
  - Número de plantas v altura máxima:
    - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
    - Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de uso. Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

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

Los terrenos del ámbito se categorizan del modo siguiente:

- Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50": la categorización de los terrenos será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para la determinación de su ordenación pormenorizada.
- Resto del ámbito: se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Dicho régimen es el establecido tanto en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.

#### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

#### 1.- Condiciones de actuación.

Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50": las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para la determinación de su ordenación pormenorizada (y del subámbito "1.2. Sotoak")1.

En todo caso, sin perjuicio de lo que al respecto se determine en el Plan Especial, las razones expuestas en el documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y su ejecución (apartado "5.5" del epígrafe X) de este Plan General pueden justificar la ejecución del desarrollo urbanístico previsto como actuación de dotación.



Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

La ejecución de las citadas actuaciones (en sus distintas modalidades) se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este Plan General (documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales).

#### 2.- Condiciones de urbanización.

- Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50": las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para la determinación de su ordenación pormenorizada (y del subámbito "1.2. Sotoak").
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50": las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para la determinación de su ordenación pormenorizada (y del subámbito "1.2. Sotoak").
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

- Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50": las que se determinen en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover para la determinación de su ordenación pormenorizada (y del subámbito "1.2. Sotoak").
- Resto del ámbito: los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

- Subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50":
  - La edificación existente queda sujeta al régimen de las edificaciones preexistentes (Normas Urbanísticas Generales) en tanto se promueva y apruebe el Plan Especial de Ordenación Urbana previsto en él.
  - Tras su aprobación, dicha edificación quedará sujeta al régimen que se determinen en el Plan Especial.
- Se consolidan las restantes edificaciones existentes en el ámbito, sin perjuicio de su sujeción a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas.

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

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.



En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).
- 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.
- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, *Cortaderia selloana*; el bambú japonés, *Fallopia japonica*, la falsa acacia, *Robinia pseudoacia*, el arbusto de las mariposas, *Buddleja davidii*, y la caña común, *Arundo donax*.



- Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisaiística y de diseño de los espacios libres se adecuarán. en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la



eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:

- Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable: reducción de su consumo.
- Aguas grises: reducción de su generación.
- Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
- Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.-GRAFICOS.

1. Delimitación del subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50".

ESCALA 1/1.000 ESKALA

# A.U "2. MUTIOZABAL" SUBÁMBITO "2.1 Aita Lertxundi 48-50"

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



# NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "3. ENSANCHE".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está emplazado en el centro del medio urbano de Orio y linda, al Norte con el ámbito "7. Bikamiota", al Este con el ámbito "1. Casco Histórico" y con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, al Oeste con los ámbitos "6. Erribera" y "7. Bikamiota", así como con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y al Sur con el río Oria y el ámbito "1. Casco Histórico".

Tiene una superficie total de 56.364 m<sup>2</sup>.

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

- Se integran en el ámbito las zonas denominadas Ensanche Norte, Ensanche Oeste y Ensanche Zona Frontón.
- En términos generales, se consolida el ámbito en su situación actual, que se encuentra colmatado prácticamente en su integridad, sin perjuicio de determinadas salvedades, que inciden en los subámbitos "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42", "3.2 Kaia Kalea 5", "3.3. Arrantzale Kalea. Solar 1" y "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2", que se delimitan en este Plan.

La delimitación de esos subámbitos es la reflejada en los gráficos de estas Normas Particulares.

- El subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42", de 1.961 m² de superficie, se corresponde con las parcelas ubicadas en los números 36, 38, 40 y 42 de la calle Eusko Gudari, así como con el frontón, hasta llegar a la calle Iturbide. Las actuaciones planteadas en él responden a los siguientes criterios y objetivos:
  - Regularización de la alineación de las edificaciones en Eusko Gudarien kalea, posibilitándose la sustitución de las actuales edificaciones por una nueva en línea, con un amplio aparcamiento en sótano.
  - Sustitución del actual frontón por un espacio mixto deportivo-recreativo, que comprende un pequeño frontón cubierto y espacios auxiliares abiertos y cubiertos, que se complementan con el porche, en planta baja, de la nueva edificación.
  - Ampliación de la conexión peatonal de Eusko Gudarien kalea con Iturbide kalea, regularizándose, asimismo, la acera de esta última calle en el tramo comprendido dentro de este subámbito.
  - Complementariamente, se ordena un espacio libre abierto con el que se intenta paliar la escasez de ese tipo de dotaciones existente en el ámbito.

Se consolida el Estudio de Detalle promovido en el subámbito, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 13 de mayo de 2019, Además, es objeto de un Proyecto de Reparcelación, actualmente en tramitación.

Los criterios anteriores se complementan con la previsión de determinación de un régimen de zonificación urbanística pormenorizada superpuesto. Conforme a él, sobre rasante, la parcela residencial se complementa con distintos tipos de dotaciones públicas (viario, equipamiento y espacios libres), y bajo rasante, la parcela residencial (y los correspondientes sótanos) se extiende asimismo al subsuelo de los citados equipamiento y espacios libres.

- \* El subámbito "3.2. Kaia kalea 5" tiene 1.006 m² de superficie y se corresponde con la parcela ubicada en el número 5 de Kaia kalea (solar correspondiente a Muebles Leunda, S.L.), el espacio libre situado entre los números 5 y 7 de esa misma calle y terrenos públicos situados en sus inmediaciones. Las actuaciones planteadas en él responden a los siguientes criterios y objetivos:
  - Sustitución de las edificaciones existentes en el subámbito, regularizándose las alineaciones de las proyectadas a modo de continuidad de las asociadas a las edificaciones situadas en los números 3 y 7 de Kaia kalea.
  - Eliminación del fondo de saco, posibilitando el enlace viario de Arrantzale kalea con Eusko Gudarien kalea y el posterior enlace con el puente.

Se consolida el Estudio de Detalle promovido en el subámbito, aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 27 de abril de 2021.

La nueva edificación prevista está en ejecución, tras la concesión de la licencia municipal de construcción mediante resolución municipal de 13 de enero de 2022. Dicha edificación se consolida en los términos previstos en esa licencia.

Los criterios anteriores se complementan con la previsión de determinación de un régimen de zonificación urbanística pormenorizada superpuesto. Conforme a él, la parcela residencial se extiende bajo la rasante del viario colindante.

- \* El objetivo planteado en el subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1", de 402 m² de superficie, es el de complementar la trama edificatoria existente en ese entorno mediante la ordenación de una nueva edificación en el solar emplazado entre las edificaciones situadas en los números 4 de Arrantzale kalea y 6 de Abeslari kalea, dando continuidad a la alineación de la primera de las edificaciones anteriores.
  - La nueva edificación prevista (salvo en la parte de la planta baja prevista en el patio de manzana) está en ejecución, tras la concesión de la licencia municipal de construcción mediante resolución municipal de 4 de abril de 2022.
  - En todo caso, en este Plan se prevé un incremento de edificabilidad (respecto de la que fue objeto de esa licencia), que se corresponde con la de la citada planta baja del patio de manzana.
- \* El subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2" se corresponde con el espacio existente en la parte posterior de la edificación situada en Eusko Gudarien kalea 11. Se prevé la sustitución de las edificaciones auxiliares existentes por una nueva que complete la línea edificatoria determinada por las edificaciones colindantes.
  - Complementariamente, se autoriza la actuación conjunta en ese subámbito y en la parcela de Eusko Gudarien kalea 11.
- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito, promoviendo, para ello, las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria que se estimen necesarias.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.



- La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

El equipamiento en el que está situada la Casa del Mar (Arrantzale kalea 1) fue promovido y construido a iniciativa del Instituto Social de la Marira (Ministerio de Trabajo y Seguridad Social). El proyecto de edificación fue elaborado el año 1982.

- \* Por su parte, la consolidación, en su estado actual, del resto del área, se complementa con la previsión de los siguientes objetivos:
  - Mejora de la urbanización de los espacios emplazados en el patio de manzana situado entre los números pares de Eusko Gudarien kalea e Iturbide kalea, con apertura de un paso desde la trasera de Kultur Etxea al subámbito "3.1".
  - Determinación de las condiciones de sustitución de las edificaciones pares de Eusko Gudarien kalea, Pelotari kalea y los números pares de Iturbide kalea, cuya sección no podrá superar, sobre rasante, el perfil de PB + 4 + BC.
  - Dada la cota en la que están emplazadas, las edificaciones del grupo Arantzazuko Andra Mari tienen un problema de inundabilidad que, en el supuesto de sustitución de las mismas, procedería corregir colocándolas a una cota superior que esté en línea con las edificaciones situadas en el ámbito "6. Erribera".
  - Con el fin de posibilitar la continuidad de la acera, se proponen nuevas alineaciones para la edificación emplazada en el número 4 de Iturbide kalea, de aplicación en el supuesto de sustitución de la edificación actual.

# III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

## 1. CALIFICACIÓN GLOBAL

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

#### \* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en los siguientes términos y/o en lo referente a las siguientes cuestiones:

- La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- Los 7.879 m<sup>2</sup>(t) objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan.
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan

## B.- Condiciones generales de uso:

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

## 1.2.- Zona "D.1.2 Espacios Libres Urbanos (SG. Propuestos en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

# 1.3.- Zona "E. Equipamiento Comunitario (SG. Existente en DPMT)".

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

# 1.4.- Zona "E. Equipamiento Comunitario (SG)".

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

# 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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



#### RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 3.-

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

#### RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCION. 4.-

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.1.- Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42":

- La zonificación pormenorizada del subámbito sobre rasante es la reflejada en el plano "III.1" del documento "4. Planos" de este Plan.
- La zonificación pormenorizada del subámbito bajo rasante es la reflejada en el plano "III.2" del documento "4. Planos" de este Plan.
- La delimitación de las subzonas pormenorizadas ordenadas sobre rasante podrá ser justificadamente reajustada en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación a promover en la parcela residencial y de la concesión de la correspondiente licencia de construcción.
- Edificabilidad física:
  - Sobre rasante:

. Uso residencial: 2.673 m<sup>2</sup>(t). . Uso terciario: 378 m<sup>2</sup>(t). Total: 3.051 m<sup>2</sup>(t).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial ordenada en el subámbito son los siguientes:
  - Número de plantas: .....PB + 4 + bajocubierta.

Se consolida el Estudio de Detalle aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 13 de mayo de 2019.

Dichos parámetros son los reflejados en el gráfico "3. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares.

De conformidad con la propuesta de zonificación urbanística pormenorizada superpuesta (sobre y bajo rasante) planteada en el subámbito, así como con lo reflejado en el gráfico anterior, el sótano de la parcela residencial se extiende bajo la rasante del equipamiento, los espacios libres, etc. ordenados sobre rasante.

Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

Las viviendas previstas quedan sujetas al régimen de las viviendas de promoción libre.

## 1.2.- Subámbito "3.2. Kaia kalea 5":

- La zonificación pormenorizada del subámbito sobre rasante es la reflejada en el plano "III.1" del documento "4. Planos" de este Plan.
- La zonificación pormenorizada del subámbito bajo rasante es la reflejada en el plano "III.2" del documento "4. Planos" de este Plan.
- Edificabilidad física:



Sobre rasante:

. Uso residencial: 2.452 m<sup>2</sup>(t). . Uso terciario: 291 m<sup>2</sup>(t). . Total: 2.743 m<sup>2</sup>(t).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial ordenada en el subámbito son los establecidos en el Estudio de Detalle (aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 27-IV-2021) y en la licencia municipal de construcción (concedida mediante resolución municipal de 13-I-2022).
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

Las viviendas previstas quedan sujetas al régimen de las viviendas de promoción libre.

## 1.3.- Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1":

- La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1" del documento "4. Planos" de este Plan.
- Edificabilidad física:
  - Sobre rasante:

. Uso residencial: 612 m<sup>2</sup>(t). . Uso terciario: 390 m<sup>2</sup>(t). Total: 1.002 m<sup>2</sup>(t).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial ordenada en el subámbito son los establecidos en la licencia municipal de construcción (concedida mediante resolución municipal de 4 de abril de 2.022), complementadas con las propias de la ampliación de la planta baja en el patio de la manzana edificatorio de la que forma parte la edificación (con la altura correspondiente a dicha planta).
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

Las viviendas previstas quedan sujetas al régimen de las viviendas de promoción libre.

# 1.4.- Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2":

- La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1" del documento "4. Planos" de este Plan.
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.
  - Las viviendas previstas quedan sujetas al régimen de las viviendas de promoción libre.
- Las previsiones restantes, reguladoras de su régimen de ordenación urbanística pormenorizada, son las siguientes:
  - Para el supuesto de actuación autónoma y diferenciada en el subámbito:
    - Edificabilidad física:
      - Sobre rasante:

Uso residencial: 861 m<sup>2</sup>(t). Uso terciario: 222 m<sup>2</sup>(t). 1.083 m<sup>2</sup>(t).

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial ordenada en el subámbito son los reflejados en el



correspondiente gráfico de estas Normas Particulares. De conformidad con lo indicado en él:

- Número de plantas sobre rasante: planta baja + 3 + bajocubierta.
- Altura de la edificación sobre rasante: la vinculada a las citadas plantas y sin que, en ningún caso, pueda superarse la de las edificaciones colindantes.

A su vez, se autoriza la construcción bajo rasante del número de plantas previsto con carácter general en este Plan.

- Para el supuesto de actuación conjunta en el subámbito y en la parcela colindante de Eusko Gudarien kalea 11:
  - Edificabilidad física:
    - Sobre rasante:

Uso residencial: 2.195 m<sup>2</sup>(t). Uso terciario: 555 m<sup>2</sup>(t). Total: 2.750 m<sup>2</sup>(t).

De esa edificabilidad, 1.083 m²(t) se corresponde con la prevista en el subámbito y los restantes 1.667 m²(t) con la existente en Eusko Gudarien kalea 11.

- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios de la parcela residencial ordenada son los siguientes:
  - Número de plantas sobre rasante: planta baja + 3 + bajocubierta.
  - Altura de la edificación sobre rasante: la vinculada a las citadas plantas y sin que, en ningún caso, pueda superarse la de las edificaciones colindantes.
  - Número de plantas bajo rasante: la autorizada con carácter general en este

#### 1.5.- Resto del ámbito.

Zonificación pormenorizada.

La reflejada en el plano "III.1. Zonificación pormenorizada" del documento "4. Planos" de este Plan.

Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

- Condiciones de edificabilidad.
  - Sobre rasante
    - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, vinculada a la forma de la edificación existente en cada una de ellas, complementada con la prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
  - Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de edificación.
  - Alineaciones y rasantes:
    - Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de ejecución.



- Número de plantas y altura máxima:
  - . Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
  - Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan del modo siguiente:

- \* Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.
- \* Subámbito "3.2. Kaia kalea 5": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.
- \* Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.
- \* Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 4": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.
- \* Resto del ámbito: se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

# V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

Dicho régimen es el establecido tanto en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.

# VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

#### 1.- Condiciones de actuación.

- \* Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42": actuación de dotación. Se consolidan las previsiones establecidas en el Proyecto de Reparcelación promovido en el subámbito.
- \* Subámbito "3.2. Kaia kalea 5": actuación de dotación.
  Se consolidan las previsiones establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluida la licencia de construcción concedida el 13-l-2022.
- Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1". actuación de dotación.
   Se diferenciacian, en realidad, los dos ámbitos de dotación siguientes:



- AD.1. Se corresponde con el ámbito vinculado al desarrollo objeto de la licencia municipal de construcción concedida el 4-4-2022.
- AD.2. Se corresponde con el ámbito objeto del nuevo desarrollo previsto en este Plan (bajo rasante + 1 planta baja sobre rasante).

Se consolidan las previsiones establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluida la licencia de construcción concedida el 4-IV-2022. Complementariamente, en lo referente al incremento de edificabilidad ahora previsto (respecto de la que fue objeto de esa licencia) se estará a lo establecido en este Plan. En ese contexto:

- El cumplimiento de los deberes dotacionales relacionados con la red de sistemas locales, incluidos los estándares urbanísticos legales, correspondientes a los desarrollos previstos en el subámbito se adecuará a las previsiones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan
- Las obligaciones dotacionales relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales se cumplirán mediante el abono de su valor económico, en los términos establecidos en este Plan General (Normas Urbanísticas Generales y Estudio de Viabilidad Económica).
- Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2", actuación de dotación.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

La ejecución de las citadas actuaciones (en sus distintas modalidades) se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este Plan General (documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales).

# 2.- Condiciones de urbanización.

- Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42": las establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluido el Proyecto de Reparcelación promovido.
- Subámbito "3.2. Kaia kalea 5": las establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluidos el Estudio de Detalle (aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 27-IV-2021) y la licencia municipal de construcción (concedida mediante resolución municipal de 13-I-2022).
- Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1": las establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluida la licencia municipal de construcción (concedida mediante resolución municipal de 4-IV-2022).
- Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2": las que se determinen, en su caso, en el contexto del proyecto de edificación a promover en él y/o complementariamente a dicho proyecto.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

## 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42": las establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluido el Proyecto de Reparcelación promovido.
- Subámbito "3.2. Kaia kalea 5": las establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluidos el Estudio de Detalle (aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 27-IV-2021) y la licencia municipal de construcción (concedida mediante resolución municipal de 13-I-2022).
- Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1": las establecidas en el contexto del PGOU-2012, incluida la licencia municipal de construcción (concedida mediante resolución municipal de 4-IV-2022).
- Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2": las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

## 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

- Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42": los establecidos en el contexto del PGOU-2012, incluido el Proyecto de Reparcelación promovido.
- Subámbito "3.2. Kaia kalea 5": los establecidos en el contexto del PGOU-2012.
- Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1": los establecidos en el contexto del PGOU-2012.
- Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 4": los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Resto del ámbito: los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

# 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

- Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42": fuera de ordenación.
- Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2": fuera de ordenación.
- Se consolidan las restantes edificaciones existentes en el resto del ámbito.

#### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

#### 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

# A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.



#### 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

# 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

- A.- Medidas generales.
  - Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

# 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad



- (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

# 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.



- Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- \* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

## IX.- GRAFICOS.

- \* Gráficos referentes al subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42":
  - 1.- Delimitación del subámbito.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Categorización del suelo urbano.
  - 5.- Condiciones de ejecución.
- \* Gráficos referentes al subámbito "3.2. Kaia kalea 5":
  - 1.- Delimitación del subámbito.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Categorización del suelo urbano.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- \* Gráficos referentes al subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1":
  - 1.- Delimitación del subámbito.
  - 2.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones.
  - 3.- Categorización del suelo urbano.
  - 4.- Condiciones de ejecución.
- \* Gráficos referentes al subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2":
  - 1.- Delimitación del subámbito.
  - 2.- Zonificación pormenorizada.
  - 3.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones.
  - 4.- Categorización del suelo urbano.
  - 5.- Condiciones de ejecución.



A.U. "3. ENSANCHE"

SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42",

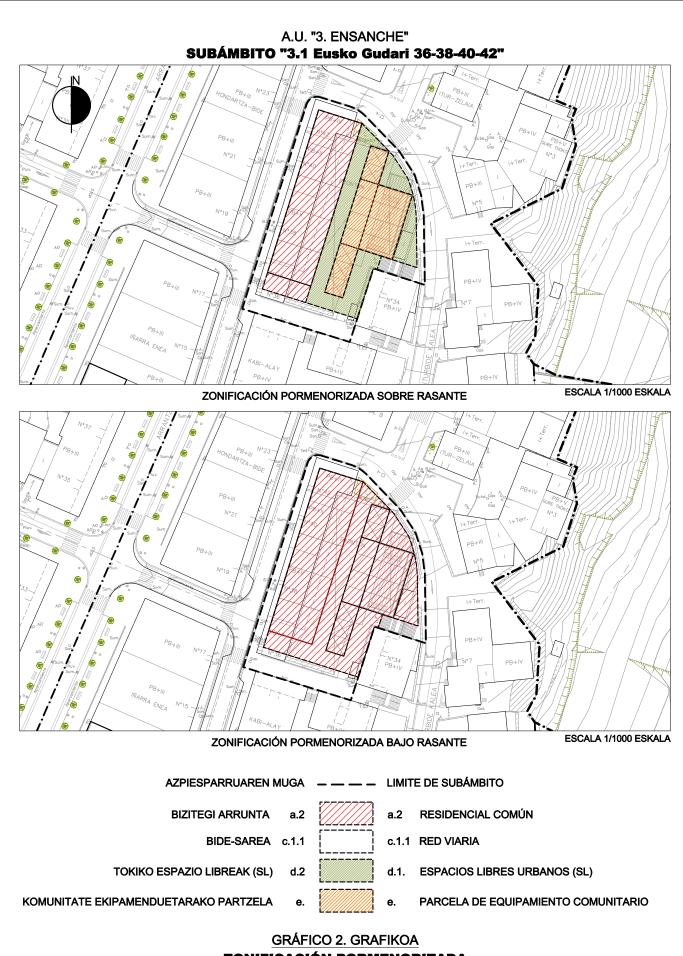


AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA

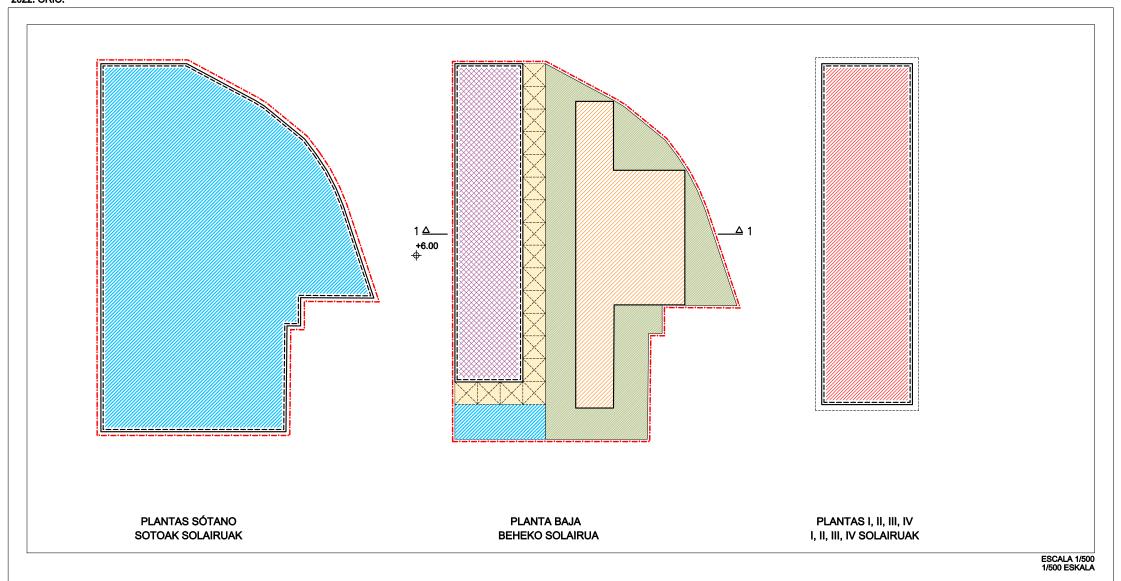


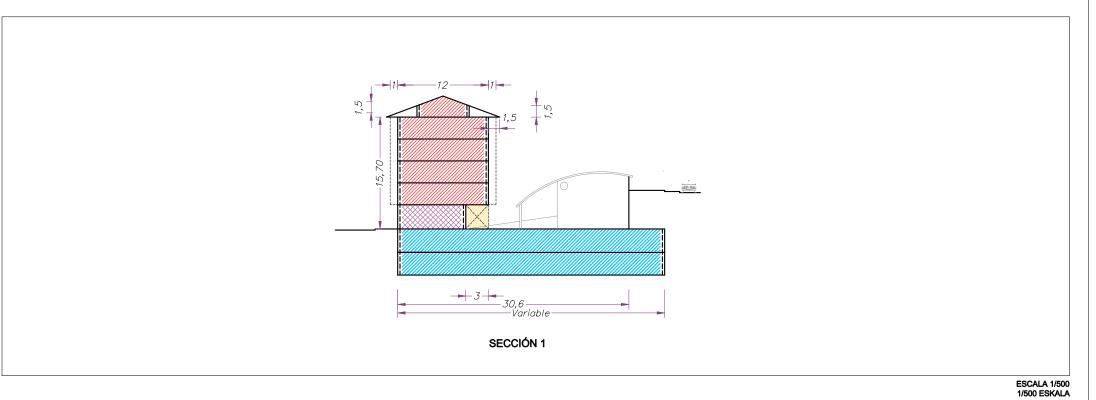


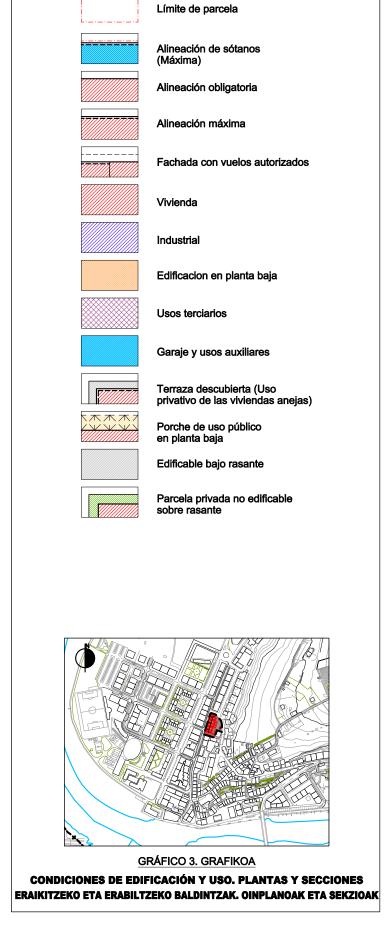
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA ANTOLAMENDU XEHATUA



A.U. "3. ENSANCHE" SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"









**ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN** 

ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO

DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

A.U. "3. ENSANCHE" SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42" 1+ Terr. PB+/// HONDARTZA-BIDE PB+/// • PB+/// utel<sub>O</sub>Gas N°21 1+Terr PB+III PB+/// Nº19 I+Terr. PB+IV PB+IV M °15 ESCALA 1/500 ESKALA AZPIESPARRUAREN MUGA LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

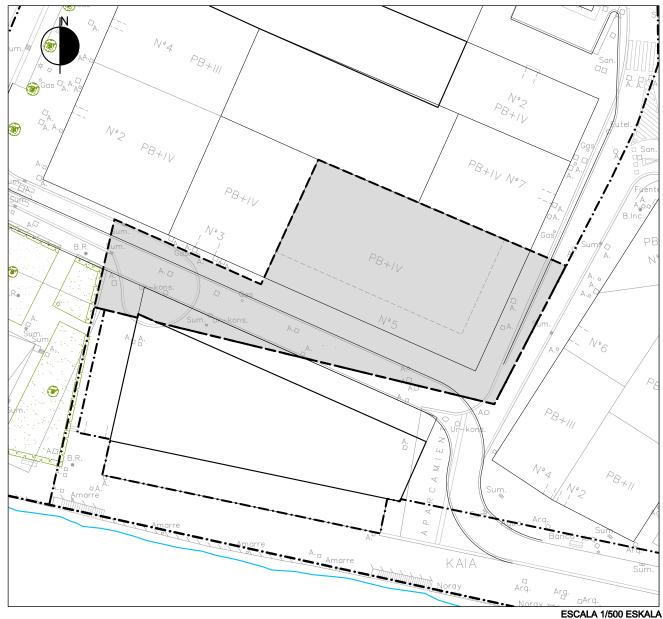


A.U. "3. ENSANCHE" SUBÁMBITO "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42" 1+ Terr. PB+/// HONDARTZA-BIDE PB+/// PB+/// utel<sub>O</sub>Gas Gas N°21 1+Terr PB+III PB+/// Nº5 N°19 I+Terr. PB+IV PB+IV KABI-ESCALA 1/500 ESKALA AZPIESPARRUAREN MUGA LIMITE DE SUBÁMBITO PLANGINTZAREN KONTRAKO -EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO -**EREMUZ KANPOKO ERAIKINAK FUERA DE ORDENACIÓN ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA** ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GRÁFICO 5. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK



A.U. "3. ENSANCHE" **SUBÁMBITO "3.2 Kaia kalea 5"** 



AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA





GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ANTOLAMENDU XEHATUA



A.U. "3. ENSANCHE" SUBÁMBITO "3.2 Kaia kalea 5" PB+/// N°2 1 B.R. KAIA

AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LIMITE DE SUBÁMBITO

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA



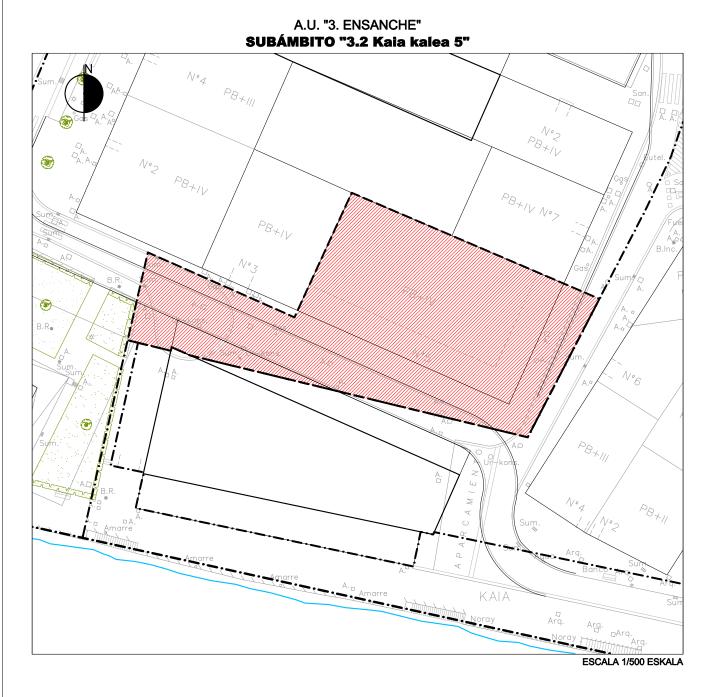
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

ESCALA 1/500 ESKALA

**GRÁFICO 3. GRAFIKOA** 

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA





AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN
GAUZATZEKO BALDINTZAK



A.U. "3. ENSANCHE" **SUBÁMBITO "3.3 Arrantzale kalea. Solar 1"** 

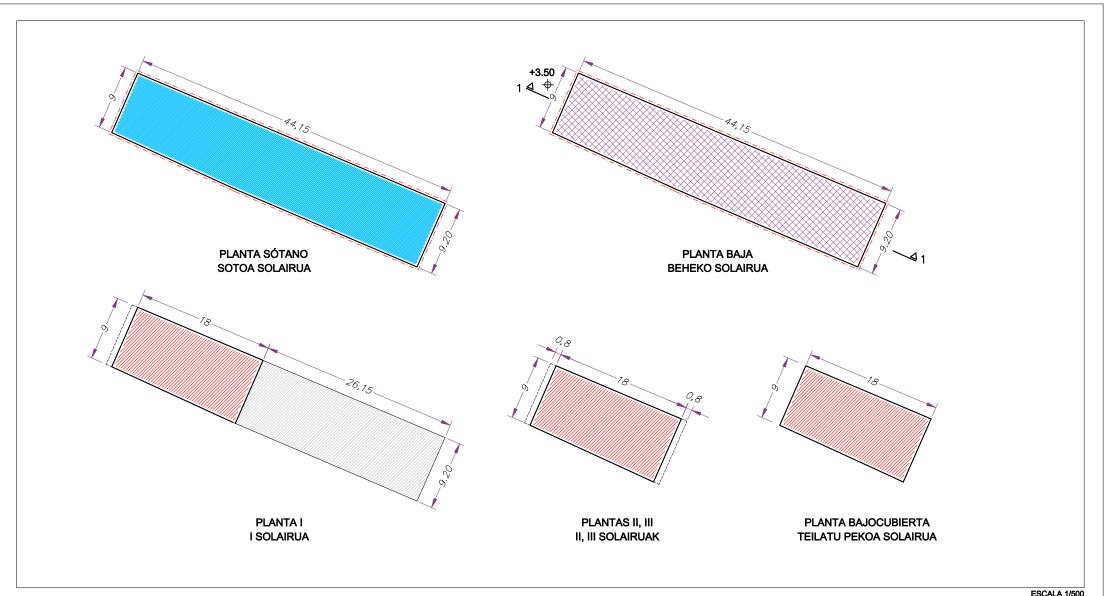


AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

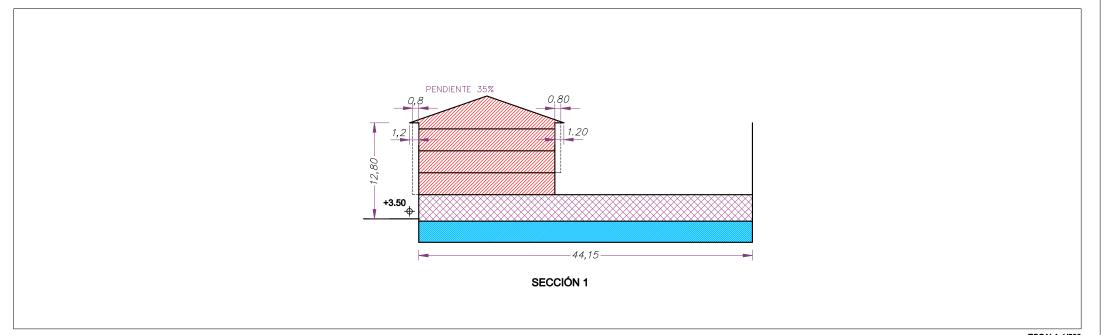
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



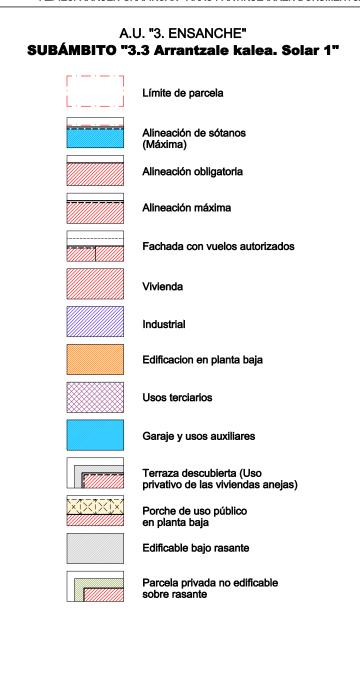


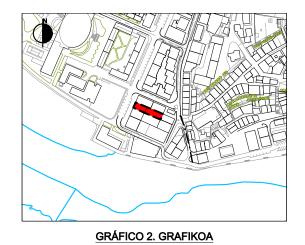
ESCALA 1/500 1/500 ESKALA





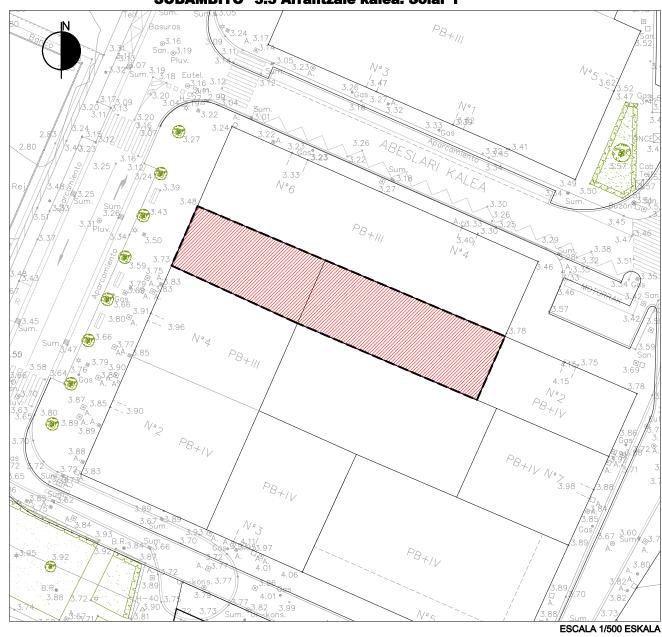
ORIOKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ORIO





CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U. "3. ENSANCHE" **SUBÁMBITO "3.3 Arrantzale kalea. Solar 1"** 



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - -

LIMITE DE SUBÁMBITO

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA

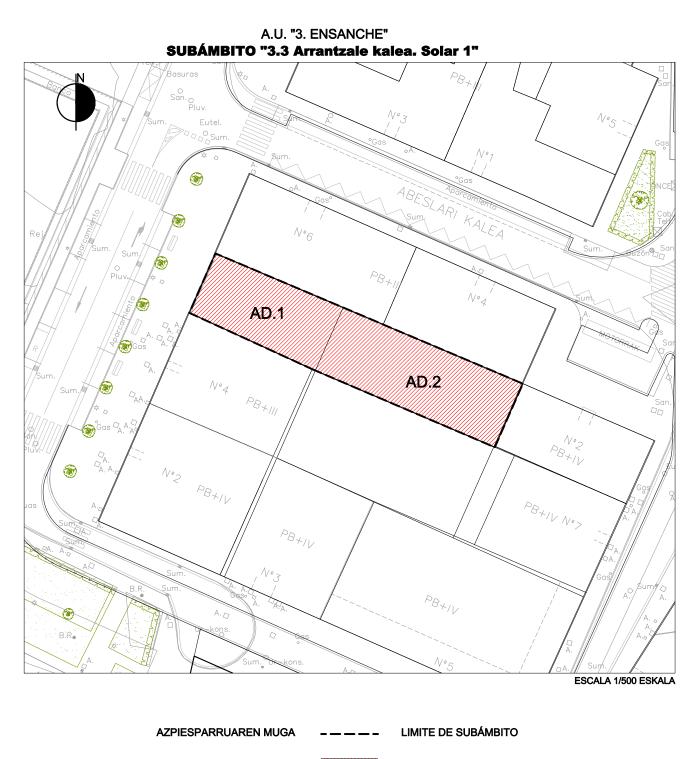


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

GRÁFICO 3. GRAFIKOA RIZACIÓN DEL SUELO URB

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA





ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

AD.1

OBJETO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN DE 4-4-2022.

AD.2

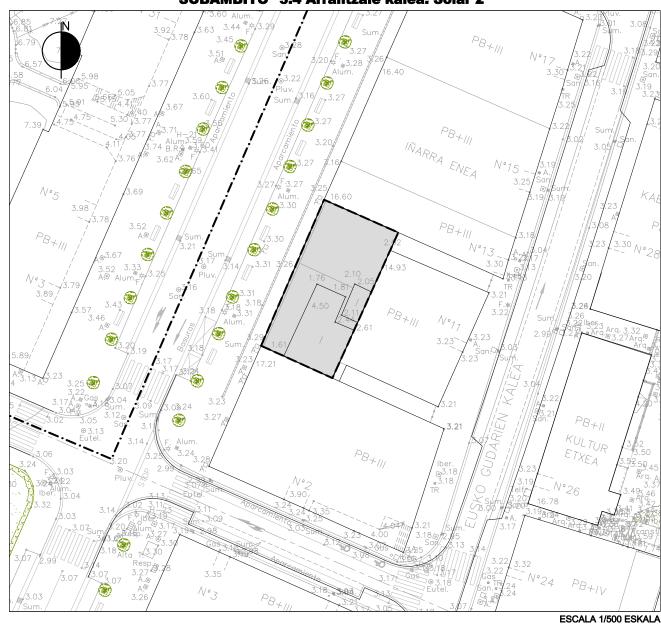
OBJETO DEL NUEVO DESARROLLO PREVISTO BAJO RASANTE Y SOBRE RASANTE (1 PLANTA) EN ESTE PLAN.

**GRÁFICO 4. GRAFIKOA** 

CONDICIONES DE EJECUCIÓN GAUZATZEKO BALDINTZAK



A.U. "3. ENSANCHE" **SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"** 



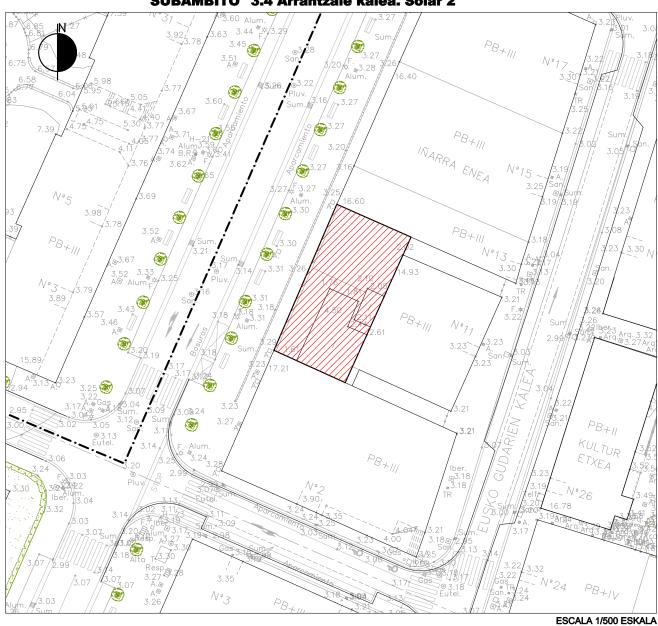
AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



A.U. "3. ENSANCHE" **SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"** 

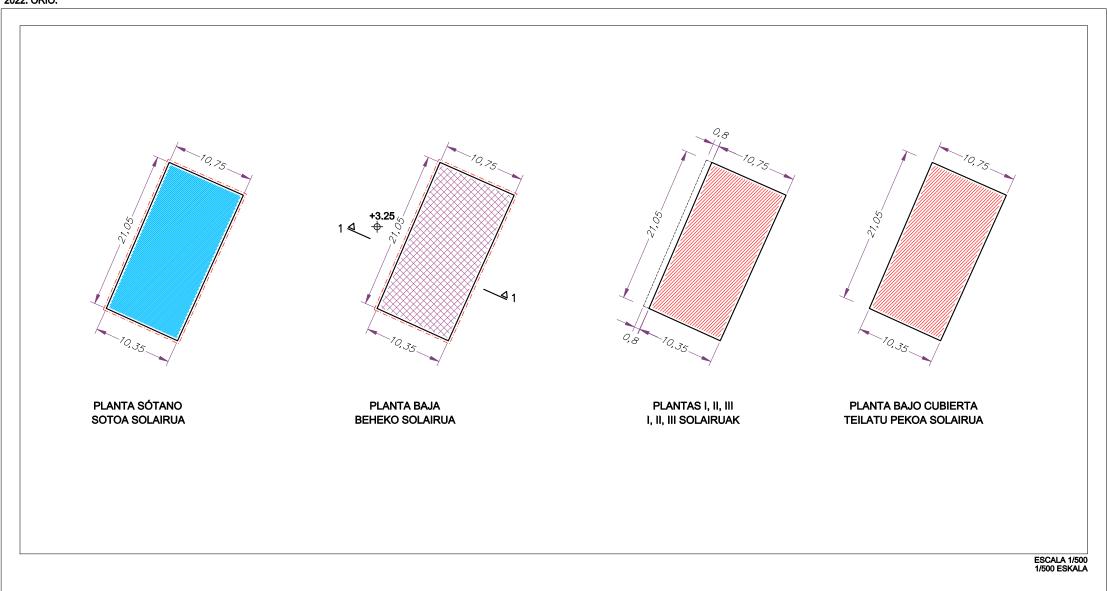


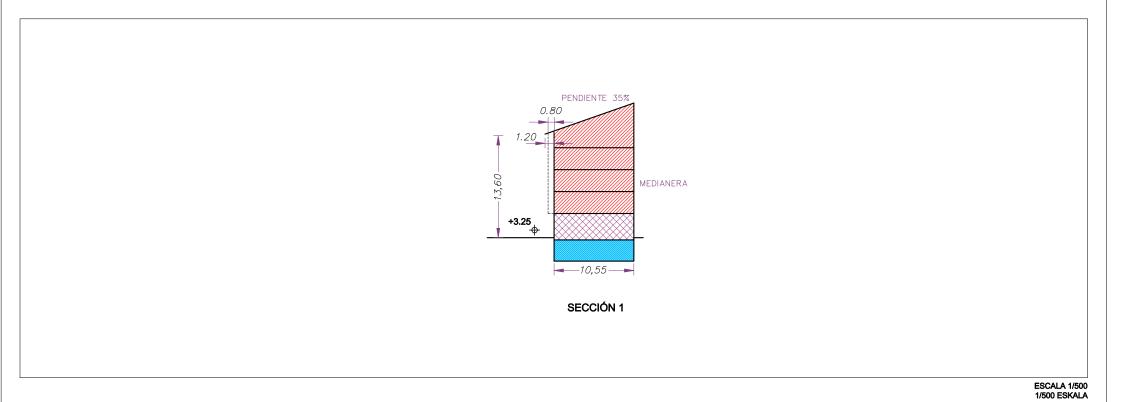
AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

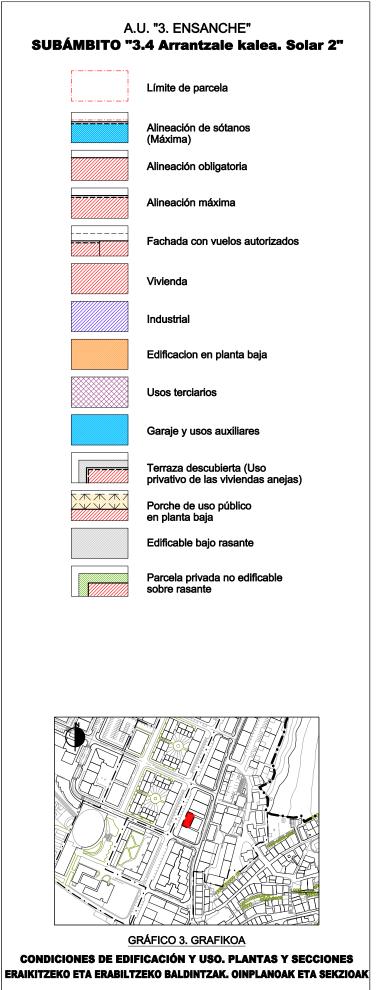
BIZITEGI ARRUNTA a.2 RESIDENCIAL COMÚN

GRÁFICO 2. GRAFIKOA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
ANTOLAMENDU XEHATUA











A.U. "3. ENSANCHE" **SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"** 



AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA



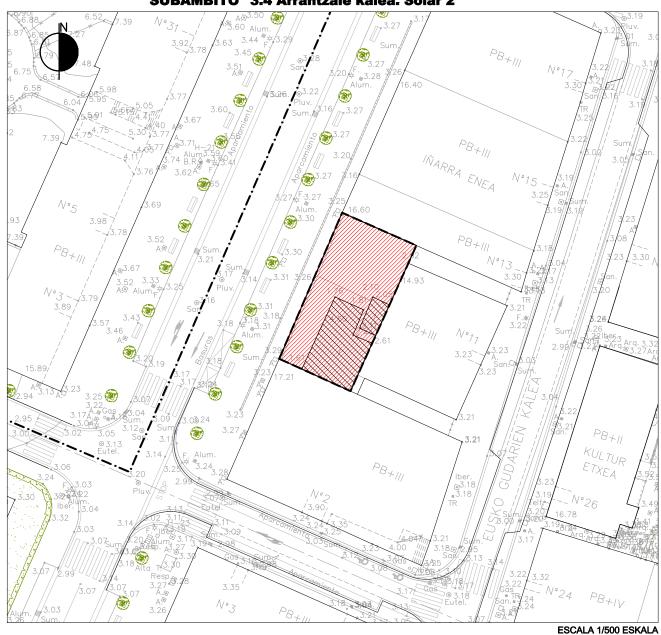
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

**GRÁFICO 4. GRAFIKOA** 

CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA



A.U. "3. ENSANCHE" **SUBÁMBITO "3.4 Arrantzale kalea. Solar 2"** 



AZPIESPARRUAREN MUGA

----

LIMITE DE SUBÁMBITO

ZUZKIDURA-JARDUKETA EREMUA



ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PLANGINTZAREN KONTRAKO -EREMUZ KANPOKO ERAIKINAK



EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO - FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 5. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN GAUZATZEKO BALDINTZAK



# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "4. AITA LERTXUNDI".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito está situado en las inmediaciones del centro de Orio, y linda, al Norte y al Este con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, al Sur con los ámbitos "5. Aramendi Toki-Alai" y "13. Dike", y al Oeste con el ámbito "1. Casco Histórico".

Tiene una superficie total de 11.441 m².

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

Consolidación del desarrollo urbanístico existente con la salvedad referente a la propuesta de recolocación de la edificación existente en el subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16" en el supuesto de procederse a su derribo y sustitución por una nueva edificación.

La regularización de la calle Aita Lertxundi y, más en concreto, de su acera en ese entorno justifica esa propuesta.

- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito, promoviendo, para ello, las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria que se estimen necesarias.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

## III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1. CALIFICACIÓN GLOBAL

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

## A.- Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en lo referente a la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

\* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

#### 1.2.- Zona "C.1.3. Red viaria (SG)".

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



## 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.1.- Subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16".

- \* La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1" del documento "4. Planos" de este Plan.
- \* Edificabilidad física:
  - Sobre rasante:
    - Se consolida la edificabilidad existente en la parcela, vinculada a la forma de la edificación existente en ella.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- \* Los parámetros edificatorios de la parcela residencial ordenada en el subámbito son los siguientes:
  - Alineaciones y condiciones de edificación en planta: las reflejadas en el gráfico "2.
     Condiciones de edificación" adjunto a estas Normas Particulares.
    - En concreto, en el caso de sustitución de la edificación existente se procederá a la modificación de las alineaciones actuales para regularizar la acera de esa calle con una anchura de 3.00 m
  - La nueva edificación contará con un perfil sobre rasante de planta baja y dos plantas altas.
  - La altura de la nueva edificación será la equivalente o necesaria para ese número de plantas sin que pueda superar la de las edificaciones colindantes.
  - La nueva edificación contará con una ocupación en planta de 200 m² más su posible ampliación en la parte trasera, de desarrollo exclusivo en plantas baja, sótano(s) y semisótano, de 60 m².
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.
  - Las viviendas previstas quedan sujetas al régimen de las viviendas de promoción libre.

#### 1.2.- Resto del ámbito.

- Zonificación pormenorizada.
   La reflejada en el plano "III.1. Zonificación pormenorizada (sobre rasante" del documento "4. Planos" de este Plan.
- Condiciones de parcelación urbanística.
   Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.



- Condiciones de edificabilidad.
  - Sobre rasante
    - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, vinculada a la forma de la edificación existente en cada una de ellas, complementada con la prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
  - Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de edificación.
  - Alineaciones y rasantes:
    - Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de ejecución.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
    - Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de uso.
  - Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

En ese contexto, las plantas altas, incluida la bajocubierta, se destinarán a uso de vivienda. Se exceptúan las edificaciones que cuenten con un perfil superior a 4 plantas sobre rasante, en las que la planta bajocubierta se destinará a trasteros o instalaciones comunes de las edificaciones.

#### 2.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito, incluidos los del subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16", se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

# **CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Dicho régimen es el establecido tanto en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.

# VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

#### 1.- Condiciones de actuación.

- Subámbito "4.1: Aita Lertxundi 16". Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Resto del ámbito. Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 2.- Condiciones de urbanización.

- Subámbito "4.1: Aita Lertxundi 16".
  - Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
  - El proyecto de construcción de la nueva edificación sustitutoria se complementará con un proyecto de obras complementarias de urbanización, referido al nuevo tramo de acera previsto.
- Resto del ámbito.
  - Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- Subámbito "4.1: Aita Lertxundi 16".
  - Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
  - La proyección y ejecución de la nueva edificación sustitutoria de la actual se complementará con la proyección del nuevo tramo de acera previsto en el subámbito, que será ejecutado y abonado por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en él.
- Resto del ámbito.
  - Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este
  - En ese contexto, el Ayuntamiento estudiará la procedencia de promover la ejecución de las obras de mejora de la urbanización y de las redes generales de servicios existentes en el ámbito, previa formulación, en su caso, de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización. Corresponderá a los propietarios particulares costear la ejecución y el mantenimiento de las acometidas y accesos a las citadas infraestructuras generales, así como las de adaptación de las redes interiores de servicio a las

#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

directrices municipales.

Los establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.



## 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

- Subámbito "4.1: Aita Lertxundi 16".
  - Se consolida la edificación existente en el subámbito, que queda sujeta al régimen de las edificaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios.
- Resto del ámbito.
  - Se consolidan las edificaciones existentes en el resto ámbito.

## VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.
  - En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.
- B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.



- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

## 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

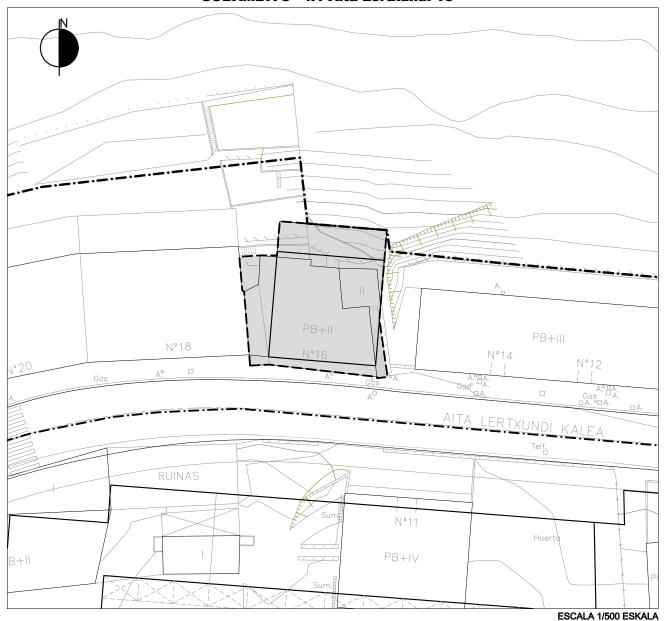
#### 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.

- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

# IX.- GRAFICOS.

- \* Gráficos referentes al subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16".
  - 1. Delimitación del subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16".
  - 2. Condiciones de edificación del subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16".
  - 3. Condiciones de ejecución del subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16".

A.U. "4. AITA-LERTXUNDI" **SUBÁMBITO "4.1 Aita Lertxundi 16"** 



AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA











# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "5. ARAMENDI TOKI-ALAI".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones del centro de Orio, y linda, al Norte con los ámbitos "1. Casco Histórico" y "4. Aita Lertxundi", al Sur con el río Oria, al Este con el ámbito "13 Dike", y al Oeste con aquel ámbito 1.

Tiene una superficie total de 12.835 m².

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

- Consolidación del desarrollo urbanístico existente.
- Incentivación de las acciones de mejora de la urbanización del espacio conformado por los bloques paralelos números 21, 23 y 25 de Aita Lertxundi kalea, y números 5, 6, 7 y 8 de Ibaiondo Ibilbidea, incluso la modificación de las cotas actuales.
- Incentivación de las acciones de mejora de las redes generales de servicios que se estimen adecuadas.
- Las actuaciones planteadas en el ámbito "13. Dike" posibilitarán la creación de nuevos aparcamientos en el vial común.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito, promoviendo, para ello, las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria que se estimen necesarias.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera

coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

#### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. III.-

#### CALIFICACIÓN GLOBAL

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

# A.- Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en lo referente a la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

# 1.2.- Zona "C.1.1. Red viaria (SG. Existente en DPMT).

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



# 1.3.- Zona C.1.3. Red viaria (SG).

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

# 1.4.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT).

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. 2 -

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

#### 3.-RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

# RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. 1.-

- Zonificación pormenorizada.
  - La reflejada en el plano "III.1. Zonificación pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan.
- Condiciones de parcelación urbanística.
  - Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.
- Condiciones de edificabilidad.
  - Sobre rasante
    - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, vinculada a la forma de la edificación existente en cada una de ellas, complementada con la prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
  - Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de edificación.
  - Alineaciones y rasantes:
    - Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de ejecución.
  - Número de plantas y altura máxima:



- Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones particulares.
  - Una pequeña parte de la edificación emplazada al Oeste del ámbito y construida con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas (Ley 22/88) está afectada por la servidumbre de protección. Otra pequeña parte ubicada al Este del ámbito está situada en terrenos demaniales por lo que será de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley.

En el supuesto de demolición total o parcial de esas edificaciones, así como de construcción de edificaciones de nueva planta, las nuevas construcciones deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre de protección, ajustándose íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas, de conformidad con lo establecido en su Disposición Transitoria Cuarta "2.c".

En ese contexto, las construcciones previstas bajo rasante en ningún caso se emplazarán en la zona de dominio público marítimo-terrestre, ni en la zona de servidumbre de protección del mismo.

- Las condiciones de edificación sobre y bajo rasante son las reflejadas en el gráfico "1. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares", sin perjuicio de su adaptación a lo indicado en los párrafos anteriores.
- En el hipotético supuesto de desaparición o derribo de un edificio consolidado, la nueva edificación sustitutoria se adecuará a las condiciones y características de la edificación preexistente, incluso en lo referente a su edificabilidad. En todo caso, siempre que se estime justificado para una mejor solución de la ordenación del entorno, el Ayuntamiento podrá plantear el reestudio de las alineaciones y de los restantes parámetros urbanísticos consolidado, respetándose siempre la edificabilidad autorizada. A los efectos de formalizar las nuevas propuestas urbanísticas podrá acordarse la formulación bien de un Plan

Especial, bien de un Estudio de Detalle, en atención a la naturaleza y alcance de

- los reajustes planteados.
- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Condiciones particulares de dominio.

Los suelos de propiedad privada ocupados por la edificación bajo rasante, pero no sobre rasante, quedan sujetos a servidumbre de uso público en superficie, en los términos reflejados en el gráfico "2. Condiciones de dominio" incluido en estas Normas Particulares.

#### 2.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

# CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

# **CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Dicho régimen es el establecido tanto en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.

# VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

#### 1.- Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

## 2.- Condiciones de urbanización.

- Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

# 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

# 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

# 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito. En el supuesto de procederse a su derribo y sustitución, las nuevas edificaciones sustitutorias se adecuarán a las previsiones establecidas a ese respecto en estas Normas Urbanísticas Particulares.

# VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

# 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

# A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.



## 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

# 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

## A.- Medidas generales.

- Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

# 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad



- (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

# 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.



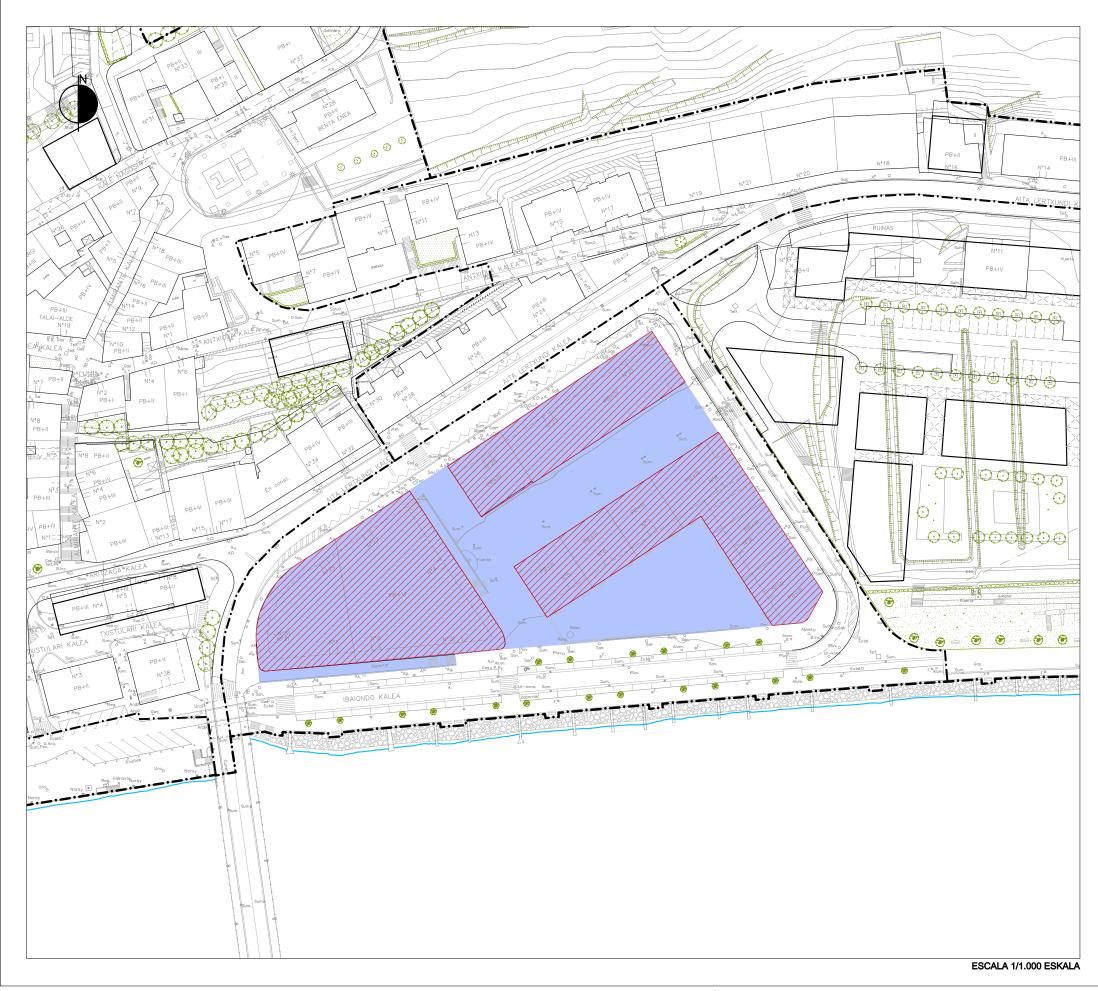
- Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.-GRAFICOS.

- 1. Condiciones de edificación del ámbito.
- 2. Condiciones de dominio del ámbito.







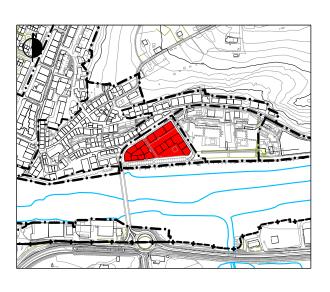
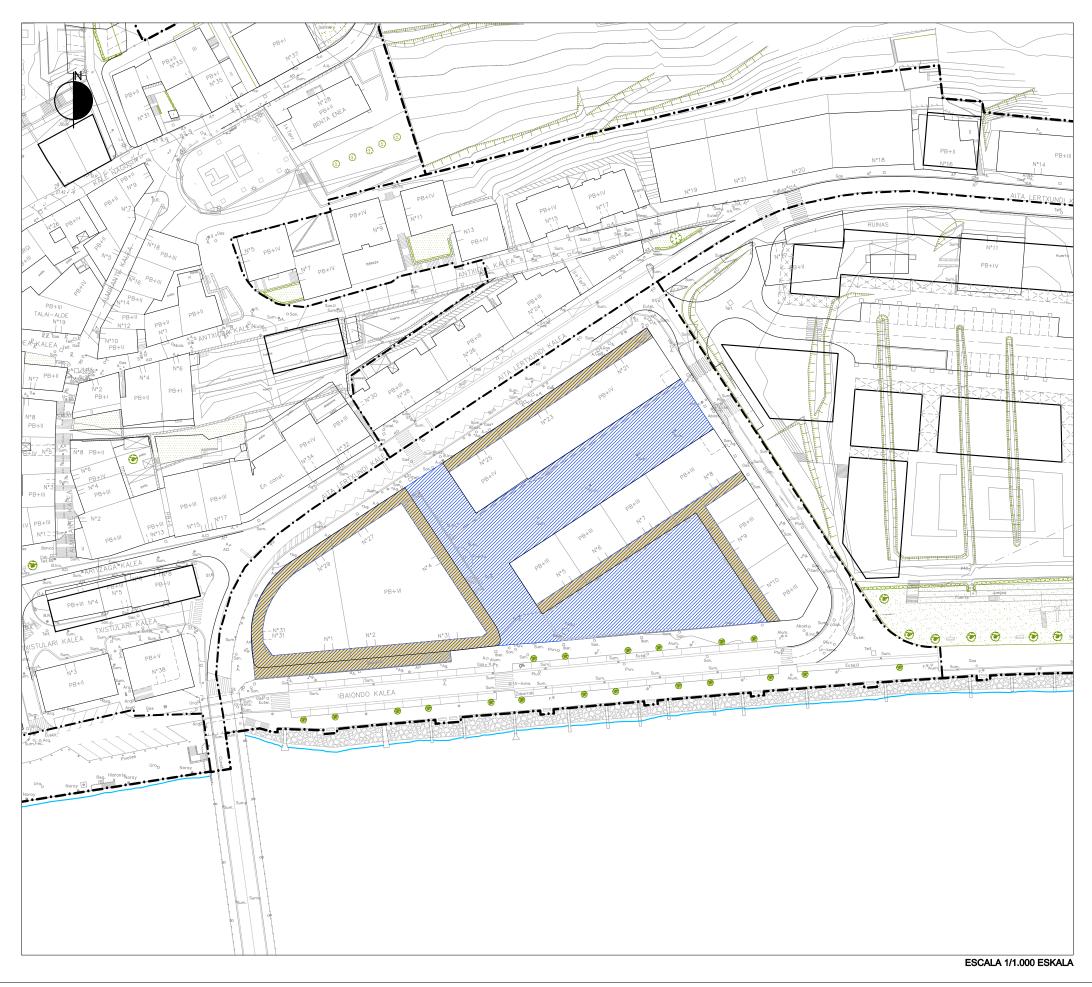
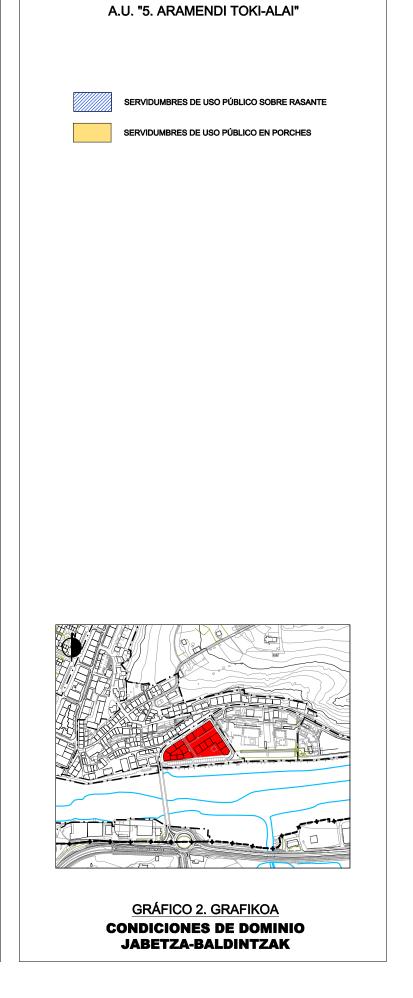


GRÁFICO 1. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
ERAIKITZEKO BALDINTZAK









# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "6. ERRIBERA".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones del centro del medio urbano de Orio, y linda, al Norte con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, al Oeste con los ámbitos "8. Munto" y "9. Azkue", al Este con el ámbito "3. Ensanche", y al Sur con el río Oria.

Tiene una superficie total de 41.377 m<sup>2</sup>.

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

- Consolidación del desarrollo urbanístico existente.
- Incentivación de las acciones de mejora de la urbanización de superficie y de las redes generales de servicio que resulten convenientes.
- Ampliación de Erribera kalea hasta la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartza, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea para, de esa manera, completar y rematar la correcta configuración de la red viaria local en ese entorno.
  - Complementariamente, la configuración de ese viario conforme a esos criterios genera un espacio que, en atención a sus condicionantes urbanísticos, se destina a equipamiento público.
  - Los terrenos afectados por esas propuestas se incluyen en el subámbito "6.1 Erribera kalearen luzapena", de 3.344 m² de superficie.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito, promoviendo, para ello, las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria que se estimen necesarias.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una



perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

# III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

# 1. CALIFICACIÓN GLOBAL

## 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en lo referente a la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

\* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan

## B.- Condiciones generales de uso:

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

# 1.2.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT).

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

# 1.3.- Zona "D.1.3. Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

# 1.4.- Zona "E. Equipamiento comunitario (SG)".

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

# 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

## 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

# 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

## 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

# 1.1.- Subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena":

- \* La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1" del documento
  "4. Planos" de este Plan.
- \* Edificabilidad física:
  - Sobre rasante (uso de equipamiento público): 4.200 m²(t).
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- Los parámetros edificatorios (alineaciones, altura, número de plantas...) de la parcela residencial ordenada en el subámbito serán los que se determinen en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

En el contexto de su adecuación a las previsiones incluidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas, dicho Estudio de Detalle:

Se adaptará a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que



la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

- Será objeto de los informes previstos en la Ley de Costas (artículos "112.1" y 117).
- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.
- El equipamiento previsto en el subámbito podrá constituir bien de un equipamiento tratamiento diferenciado e independiente, bien una ampliación del existente en su colindancia (talleres Kosta).

#### 1.2.- Resto del ámbito.

- Zonificación pormenorizada.
  - La reflejada en el plano "III.1. Zonificación pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan.
- Condiciones de parcelación urbanística.

Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

- Condiciones de edificabilidad.
  - Sobre rasante
    - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, vinculada a la forma de la edificación existente en cada una de ellas, complementada con la prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
  - Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de edificación.
  - Alineaciones y rasantes:
    - Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de ejecución.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
    - Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
  - Condiciones particulares.
    - Las condiciones de edificación sobre y bajo rasante son las reflejadas en el gráfico "2. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares", sin perjuicio de su adaptación a lo indicado en los párrafos anteriores.
    - En el hipotético supuesto de desaparición o derribo de un edificio consolidado, la nueva edificación sustitutoria se adecuará a las condiciones y características de la edificación preexistente, incluso en lo referente a su edificabilidad.
      - En todo caso, siempre que se estime justificado para una mejor solución de la ordenación del entorno, el Ayuntamiento podrá plantear el reestudio de las alineaciones y de los restantes parámetros urbanísticos consolidado, respetándose siempre la edificabilidad autorizada. A los efectos de formalizar las nuevas propuestas urbanísticas podrá acordarse la formulación bien de un Plan Especial, bien de un Estudio de Detalle, en atención a la naturaleza y alcance de los reajustes planteados.

- Condiciones de uso.
  - Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.
- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico "3. Condiciones de dominio" incluidos en estas Normas Particulares. En consonancia con lo establecido en él, los terrenos afectados quedan sujetas a servidumbre de uso público en superficie en los términos y con el alcance indicados en ese gráfico.

#### 2.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan del modo siguiente:

- Subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena": suelo urbano no consolidado (destinado a dotaciones públicas).
- Resto del ámbito: se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de edificabilidad ponderada.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### VI.-**CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

Dicho régimen es el establecido tanto en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.

# VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

# 1.- Condiciones de actuación.

- Subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena": actuación de ejecución de dotación pública de las redes de sistema locales ordenadas en el subambito.
  - A los efectos de la obtención de los terrenos afectados y de la ejecución de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento actuará mediante expropiación.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### 2.- Condiciones de urbanización.

- Subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena": las que se determinen en el proyecto de obra pública y/o de ejecución de las dotaciones locales ordenadas a promover por el Ayuntamiento.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario



urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

## 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- \* Subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena": los costes de obtención de los terrenos del subámbito y de ejecución de las propuestas planteadas serán abonados por el Ayuntamiento.
  - Eso, sin perjuicio del destino a ese fin de los ingresos económicos que resulten del cumplimiento de las obligaciones dotacionales correspondientes a los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan mediante el abono de su valor económico.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

## 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

# 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito. En el supuesto de procederse a su derribo y sustitución, las nuevas edificaciones sustitutorias se adecuarán a las previsiones establecidas a ese respecto en estas Normas Urbanísticas Particulares.

# VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

# 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

#### A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

## 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.



B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

# 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

# A.- Medidas generales.

- Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

# 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax. Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.
- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos



- posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

## 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - \* Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

    Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - \* El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

# 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.

- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.

# 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.

Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

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

- Gráficos referentes al subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena":
  - 1. Delimitación del subámbito.
- Gráficos generales referentes al ámbito:
  - 2. Condiciones de edificación del ámbito.
  - 3. Condiciones de dominio del ámbito.

A.U. "6. ERRIBERA" **SUBÁMBITO "6.1 Erribera kalearen luzapena"** 



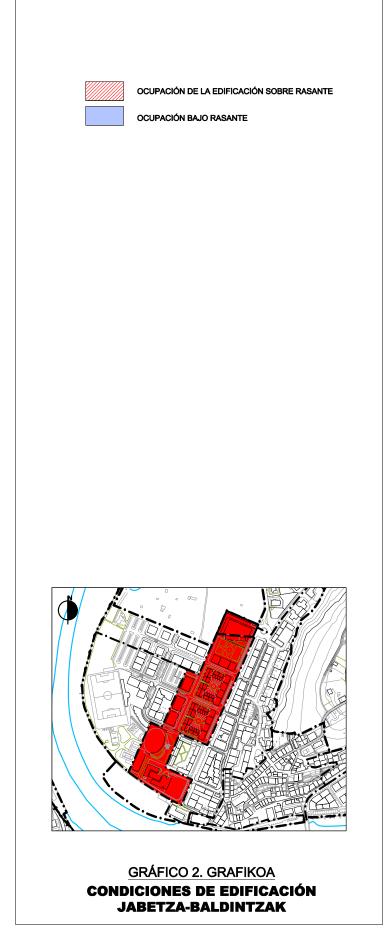
AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



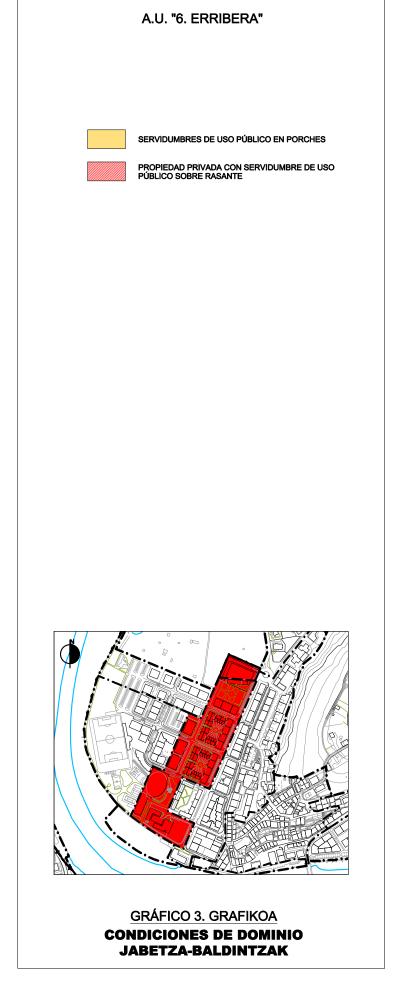




A.U. "6. ERRIBERA"









#### - 60 -

# NORMAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "7. BIKAMIOTA".

# I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones de la autopista A-8, y linda, al Norte con esa autopista y el ámbito "10. Hondartza", al Sur con el ámbito "3. Ensanche", al Oeste con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y al Este tanto con el citado ámbito 3 como con terrenos también clasificados como suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total 37.506 m<sup>2</sup>.

# II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION.

\* Consolidación del desarrollo urbanístico del ámbito en las condiciones resultantes del Plan Parcial promovido en su día (aprobado definitivamente mediante resolución foral de 24 de abril de 1991), la urbanización ejecutada y las licencias concedidas a los efectos de la construcción de las edificaciones existentes.

Las edificaciones residenciales previstas en el citado Plan Parcial están ejecutadas o en ejecución salvo las de las parcelas de la calle Bikamiota 3 (referencia catastral: 7192084) y Hondartza bidea 10W (referencia catastral 7092042), que se consolidan con el régimen urbanístico determinado en ese Plan.

- \* Se incluyen también en el ámbito terrenos no afectados por el citado Plan Parcial, que se consolidan con sus actuales condiciones urbanísticas, salvo las parcelas del subámbito "7.1. Kabi Alay/Uri Berri", de 4.320 m² de superficie, delimitado en este Plan, para su adecuación a los objetivos y criterios siguientes:
  - Ampliación y mejora de Estropalari kalea en el frente del subámbito.
  - Determinación del régimen urbanístico de las parcelas residenciales del subámbito (parcelación, edificabilidad, altura y número de plantas de las edificaciones, etc.) en condiciones equivalentes a las de las parcelas residenciales de baja densidad del ámbito.

De esa manera, dicho régimen se adecua a los objetivos generales de sostenibilidad de este Plan, incluido el de optimizar cualitativa y cuantitativamente la utilización del medio urbano existente y de los suelos y edificios incluidos en él.

- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de



las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.

- La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.
- La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

#### III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

### CALIFICACIÓN GLOBAL.

# 1.1.- Zona "A. Residencial".

### A.- Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en lo referente a las cuestiones que se mencionan a continuación, en los términos que asimismo se indican:

- La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y
- Los 1.625 m2(t) objeto de los nuevos desarrollos previstos y pendientes de ejecución.



\* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

# B.- Condiciones generales de uso:

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

# 1.2.- Zona "D.1.3 Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

# 1.3.- Zona "E. Equipamiento comunitario (SG)".

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

# 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

## 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General.

## 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

# IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

# 1.1.- Subámbito "7.1. Kabi Alay/Uri Berri".

- A.- La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.
- B.- Las condiciones de parcelación del subámbito son las reflejadas en el gráfico 2 de estas Normas Particulares.

## C.- Edificabilidad física:

Sobre rasante (total): 1.659 m²(t).
 Dicha edificabilidad se distribuye en las cinco parcelas del subámbito delimitadas en los gráficos de estas Normas Particulares en los siguientes términos:

-	Parcela 1 (Uri Berri 1):	332 m <sup>2</sup> (t)
-	Parcela 2 (Uri Berri 2):	332 m <sup>2</sup> (t)
-	Parcela 3 (Kabi Alay 1):	332 m <sup>2</sup> (t)
_	Parcela 4 (Kabi Alav 2)	332 m <sup>2</sup> (t)



- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### D Parámetros edificatorios:

- \* Alineaciones máximas de las edificaciones sobre rasante: las establecidas en el gráfico 2 de estas Normas Particulares.
- \* Altura máxima: 7 m al alero horizontal.
- Número de plantas sobre rasante: planta baja + 1 + bajo cubierta.
- E.- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.
  - La totalidad de la referida edificabilidad sobre rasante se destina a uso residencial de promoción libre.
- F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico 2 de estas Normas Particulares.

# 1.2.- Resto del ámbito.

- A.- La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada" del documento "4. Planos" de este Plan General.
- B.- Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### C.- Edificabilidad física:

- \* Sobre rasante:
  - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y convalidada en cada una de ellas.
  - La edificabilidad de las parcelas no ejecutadas, situadas en la calle Bikamiota 3 y Hondartza bidea 10W, es la prevista, para cada una de ellas, en el Plan Parcial mencionado en el epígrafe II. La edificabilidad prevista en cada una de ellas es de 325 m²(t).
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

## D.- Parámetros edificatorios:

- \* Alineaciones y rasantes:
  - Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - Las alineaciones y rasantes de las edificaciones previstas y pendientes de ejecución son las establecidas en el Plan Parcial mencionado en el epígrafe II.
- \* Altura y número de plantas:
  - Sobre rasante
    - . Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan en cada parcela con su actual altura y número de plantas.
    - La altura y el número de plantas de las edificaciones previstas y pendientes de ejecución son los establecidos en el Plan Parcial mencionado en el epígrafe II.
  - Bajo rasante: las autorizadas con carácter general por este Plan.



#### E.- Condiciones de uso:

- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en este Plan para cada una de ellas
- Las edificaciones unifamiliares proyectadas por el citado Plan Parcial podrán ser destinadas a edificaciones bifamiliares.
- Las parcelas residenciales unifamiliares ordenadas en el Plan Parcial de 1991 podrán destinarse a edificaciones bifamiliares.
- Se autoriza la habilitación de terrazas en el espacio bajocubierta en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales.

## F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico "3. Condiciones de dominio" de estas Normas Particulares. En consonancia con lo establecido en él, los terrenos y/o edificaciones de titularidad privada reflejados en ese gráfico quedan sujetos a servidumbre de uso público en los términos y con el alcance señalados en el mismo.

#### CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO. 2.-

Los terrenos del ámbito se categorizan del modo siguiente:

- Subámbito "7.1. Kabi Alay/Uri Berri": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.
- Resto del ámbito.

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de ese tipo de edificabilidad.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### VI.-CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

# VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

## 1.- Condiciones de actuación.

- Subámbito "7.1. Kabi Alay/Uri Berri": actuación de dotación.
  - Cada una de las parcelas residenciales ordenadas en el subámbito y en las que se prevé edificabilidad urbanística se considerará como ámbito de dotación diferenciado e independiente.
  - La ejecución de la ordenación prevista en cada uno de esos ámbitos de dotación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este Plan General. En ese contexto:



- El cumplimiento de los deberes dotacionales relacionados con la red de locales, incluidos los estándares urbanísticos correspondientes a los desarrollos previstos en el subámbito se adecuará a las previsiones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan
- Las obligaciones dotacionales relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales se cumplirán mediante el abono de su valor económico, en los términos establecidos en este Plan General (Normas Urbanísticas Generales y Estudio de Viabilidad Económica).
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 2.- Condiciones de urbanización.

- Subámbito "7.1. Kabi Alay/Uri Berri":
  - La ejecución de las propuestas planteadas en el subámbito y, en concreto, en las actuaciones de dotación conformadas por las parcelas 3 (Kabi Alay 1), 4 (Kabi Alay 2) y 5 (Kabi Alay 3) se condiciona a la cesión al Ayuntamiento de los terrenos del subámbito destinados a dotaciones públicas, debidamente urbanizados.
  - Dicha cesión urbanizada será formalizada:
    - Previa o complementariamente:
      - Bien a la parcelación de los terrenos del subámbito para su adecuación a los objetivos planteados.
      - Bien a la concesión de la primera de las licencias de construcción (de nueva edificación o de ampliación la existente) que se solicite.
    - En los términos que el Ayuntamiento establezca en el contexto de la concesión de la primera de las licencias de construcción (de nueva edificación o de ampliación la existente) que se solicite.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

# 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- Subámbito "7.1. Kabi Alay/Uri Berri": las obras de urbanización previstas en el subámbito serán ejecutadas y abonadas por sus propietarios privados.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
  - Además, el Ayuntamiento estudiará la procedencia de promover la ejecución de las obras de mejora de las redes generales de servicios.
  - Corresponderá a los propietarios particulares costear la ejecución y el mantenimiento de las acometidas y accesos a las citadas infraestructuras generales, así como las de adaptación de las redes interiores de servicio a las directrices municipales.

# 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.



# 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito. En el supuesto de procederse a su derribo y sustitución, las nuevas edificaciones sustitutorias se adecuarán a las previsiones establecidas a ese respecto en estas Normas Urbanísticas Particulares.

# VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.



# 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

# 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - \* Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - \* Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.



Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.

- Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento. la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico v acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Aqua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

## IX.- GRAFICOS.

- Gráficos referentes al subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri".
  - 1. Delimitación del subámbito.
  - 2. Zonificación pormenorizada
  - 3. Condiciones de parcelación y de dominio. Alineaciones de las nuevas edificaciones sobre rasante.
- Gráficos generales referentes al ámbito:
  - 3. Condiciones de dominio del ámbito.



ESCALA 1/1.000 ESKALA

A.U. "7. BIKAMIOTA" SUBÁMBITO "7.1 Kabi-alay / Uri berri" 1 3 4.49 4.49 4.42 4.44 3.86 4.45 4.46 4.46 4.46 **3**4.16 1 4.34

AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA





# A.U. "7. BIKAMIOTA" **SUBÁMBITO "7.1 Kabi-alay / Uri berri"**

LIMITE DE SUBÁMBITO
AZPIESPARRUAREN MUGA

a.3 RESIDE DENTSI

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD DENTSITATE TXIKIKO ERAIKUNTZA-BIZITEGI

[ ...

RED VIARIA BIDE-SAREA

(A CEDER AL AYUNTAMIENTO)

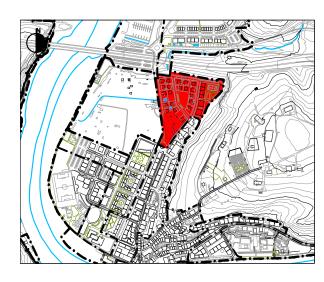
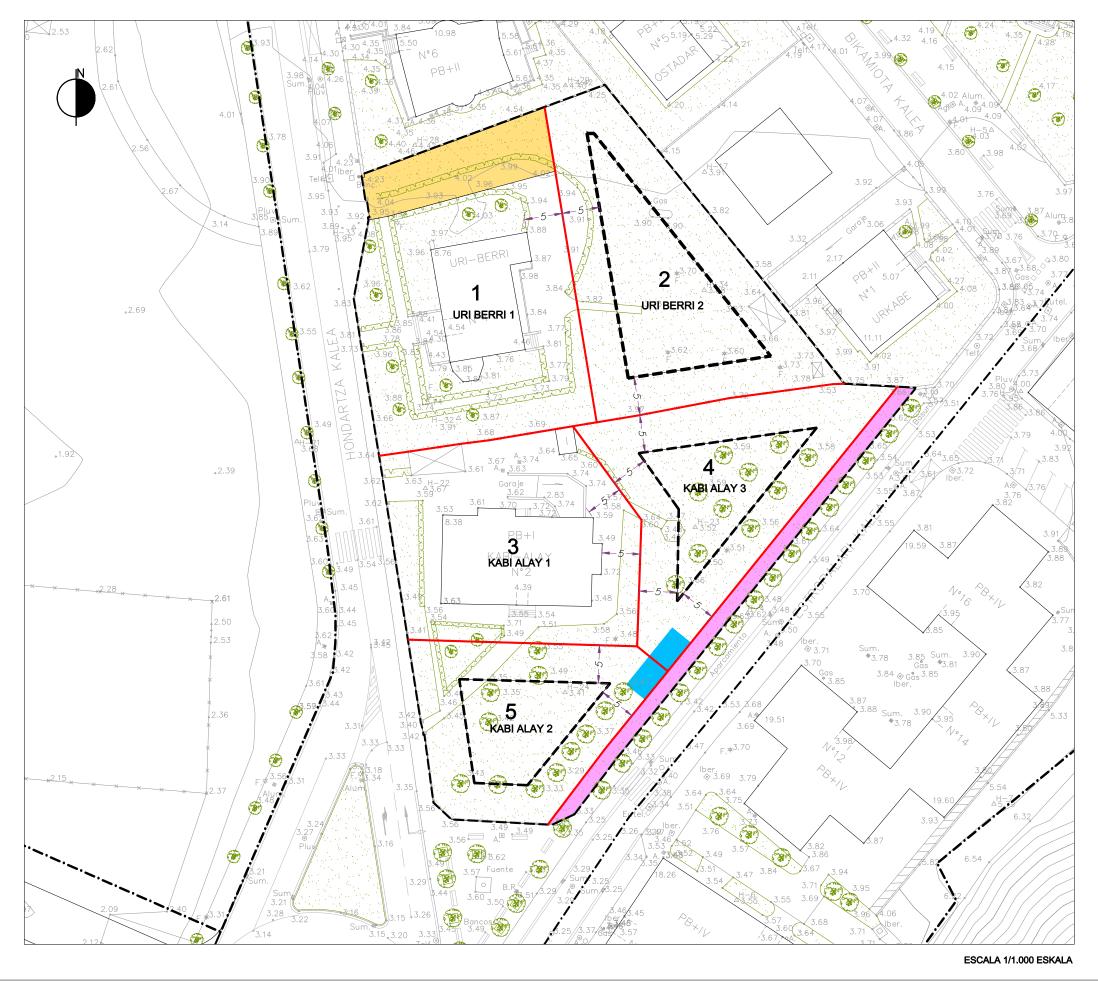
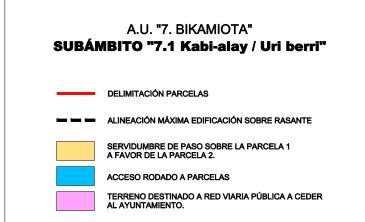


GRÁFICO 2. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA ANTOLAMENDU XEHATUA







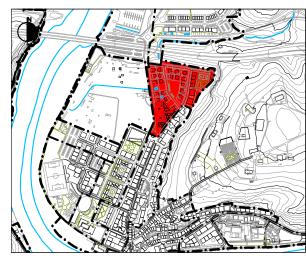


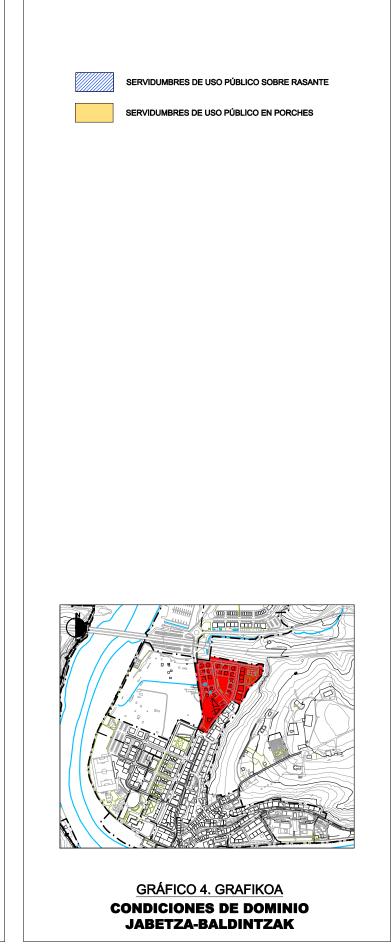
GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y DE DOMINIO. ALINEACIONES Y RASANTES DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES SOBRE RASANTE.



A.U. "7. BIKAMIOTA"







## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "8. MUNTO".

#### SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN 1.-

El ámbito está situado en las inmediaciones de la desembocadura del rio Oria, y linda, al Norte con el ámbito "9. Azkue", al Este y Sur con el citado río, y el Oeste con el ámbito "6. Erribera". Tiene una superficie total de 42.926 m<sup>2</sup>.

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

- Consolidación del Plan Parcial promovido en el ámbito, aprobado definitivamente mediante resolución de 4 de marzo de 2008, así como de los restantes proyectos urbanísticos promovidos para su modificación, desarrollo y/o ejecución, incluidos los siguientes:
  - El Programa de Actuación Urbanizadora (aprobado definitivamente mediante resolución de 24-VI-2008).
  - El Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 14-XI-2008).
  - El Proyecto de Reparcelación promovido en la unidad de ejecución (aprobado definitivamente mediante resolución municipal de 21-XI-2008).
- Consolidación del desarrollo existente en consecuencia, así como de los documentos formulados y aprobados en desarrollo o modificación de los anteriores, y de las condiciones de las licencias concedidas para la construcción de las edificaciones.
- Delimitación del subámbito "8.1 Munto P2", con incidencia en la parcela que resta por ejecutar en el ámbito conforme al Plan Parcial convalidado. En todo caso, está en ejecución tras la concesión de la licencia municipal el 13-VII-2021, que se consolida.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para

eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1. CALIFICACIÓN GLOBAL

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 22.230 m²(t).

Se condolida, en todo caso, la edificabilidad correspondiente a las edificaciones existentes o en ejecución, vinculada a sus parámetros edificatorios (ocupación en planta, número de plantas y altura).

\* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### B.- Condiciones generales de uso:

- Régimen jurídico-urbanístico de la edificabilidad residencial:
  - Edificabilidad vinculada al régimen de vivienda protegida:

4.273,60 m<sup>2</sup>(t).

- Edificabilidad de promoción libre:

17.094,40 m<sup>2</sup>(t).

- Edificabilidad residencial total:

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

Las establecidas en este Plan para la zona global de tipología "A. Residencial".

### 1.2.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT).

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.



#### 1.3.- Zona "D.1.3. Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 1.4.- Zona "E. Equipamiento comunitario (SG)".

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

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicho régimen es el establecido en este mismo Plan General, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial consolidado.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

#### 1.- Calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada (condiciones de delimitación de la subzonas pormenorizadas; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; condiciones particulares de edificación y parcelación; condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; condiciones particulares de dominio; etc.) es el establecido en el Plan Parcial promovido en el ámbito (aprobación definitiva: 4 de marzo de 2008) y que este Plan General consolida, sin perjuicio de los reajustes planteados en éste (como los relacionados con la determinación de la edificabilidad autorizada bajo rasante). En ese contexto:

- \* La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.
- \* Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.
- \* Edificabilidad física:
  - Sobre rasante:
    - . Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, vinculada a la forma de la edificación existente y convalidada en cada una de ellas.
    - . La edificabilidad de la parcela residencial del subámbito "8.1. Munto P.2" es de 3.877 m²(t), destinada en su totalidad a uso residencial.
  - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.



#### \* Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes:
  - . Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - . Se consolidan las alineaciones y rasantes establecidas para el subámbito "8.1. Munto P.2" en el contexto de la licencia de construcción concedida mediante resolución municipal de 13-VII-2021.
- Altura y número de plantas:
  - Sobre rasante
    - \* Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan en cada parcela con su actual altura y número de plantas.
    - \* Se consolidan los parámetros edificatorios establecidos para el subámbito "8.1. Munto P.2" en el contexto de la licencia de construcción concedida mediante resolución municipal de 13-VII-2021.
  - Bajo rasante: las autorizadas con carácter general por este Plan.

#### \* Condiciones de uso:

Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas en este Plan para cada una de ellas

Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico "2. Condiciones de dominio del ámbito" de estas Normas Particulares. En consonancia con lo establecido en él, los terrenos y/o edificaciones de titularidad privada reflejados en ese gráfico quedan sujetos a servidumbre de uso público en los términos y con el alcance señalados en el mismo.

#### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan. En ese contexto, se consolidan las previsiones del Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente mediante resolución de 21-XI-2008).

#### 2.- Condiciones de urbanización.

\* Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan. En ese contexto, se consolidan las previsiones del Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente mediante resolución de 14-XI-2008).



#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.
  - En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.
- B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - \* Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras,



- cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

# 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, *Cortaderia selloana*; el bambú japonés, *Fallopia japonica*, la falsa acacia, *Robinia pseudoacia*, el arbusto de las mariposas, *Buddleja davidii*, y la caña común, *Arundo donax*.

  Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.



### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
     Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - \* El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

#### 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.

- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.

#### 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.

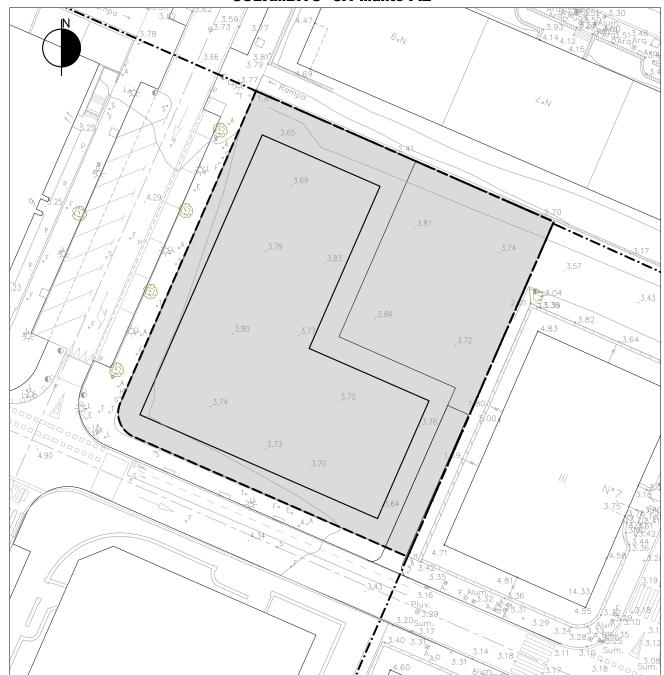
\* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.- GRAFICOS.

- \* 1. Delimitación del subámbito "8.1. Munto P.2".
- 2. Condiciones de dominio del ámbito



A.U. "8. MUNTO" **SUBÁMBITO "8.1 Munto P.2"** 



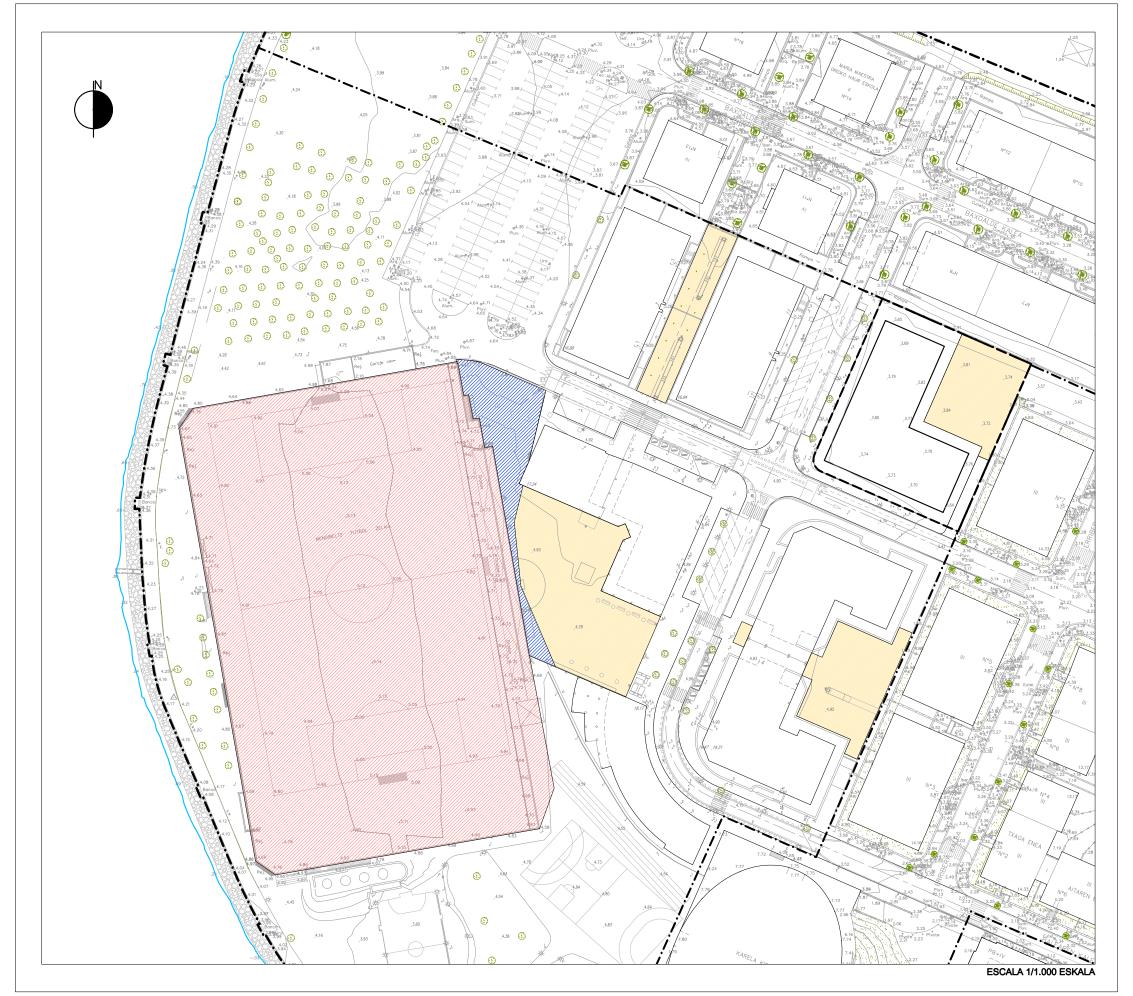
ESCALA 1/500 ESKALA

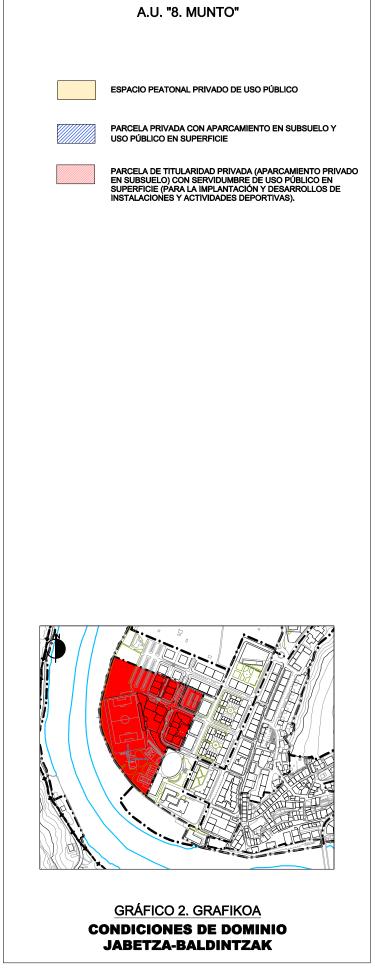
AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA









## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "9. AZKUE".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones de la desembocadura del rió Oria, y linda, al Norte con el ámbito "11. Kaia" y terrenos clasificados como suelo no urbanizable, al Sur con los ámbitos "6. Erribera" y "8. Munto", al Este con el ámbito "6. Erribera" y terrenos clasificados como suelo no urbanizable y al Oeste con el citado río.

Tiene una superficie total de 19.005 m<sup>2</sup>.

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

- Consolidación de la ordenación preexistente, incluida la edificabilidad sobre rasante asociada a ella, sin perjuicio de la complementación de las previsiones reguladoras de la edificabilidad bajo rasante con las propuestas planteadas en este Plan General.
- Inclusión en el ámbito del paseo peatonal y ciclista ubicado en el borde de la ría, hasta su encuentro con el ámbito "11. Kaia", en las inmediaciones de la autopista AP-8.
- Incentivación de las actuaciones de mejora de las redes de servicios urbanos que se estimen adecuadas.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para



eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada con la edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.

- Con carácter orientativo, esa edificabilidad se estima en un total de 10.440 m²(t).
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

### 1.2.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT).

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.



#### 1.3.- Zona "D.1.3. Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicha ordenación es la establecida en este Plan General.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

- \* Zonificación pormenorizada.
  - La reflejada en el plano "III.1. Zonificación pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan.
- \* Condiciones de parcelación urbanística.
  - Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.
- Condiciones de edificabilidad.
  - Sobre rasante
    - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, vinculada a la forma de la edificación existente en cada una de ellas, complementada con la prevista en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
  - Bajo rasante: la resultante en cada parcela de los criterios generales establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones de edificación.
  - Alineaciones y rasantes:
    - Se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales, complementadas con las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de ejecución, o, sin perjuicio de su adecuación a lo establecido en el gráfico "I. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares.
  - Número de plantas y altura máxima:
    - . Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes en cada parcela con su actual número de plantas y altura, así como las previstas en los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.



- Bajo rasante: se autoriza la construcción en cada parcela del número de plantas previsto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- Condiciones particulares.
  - Las condiciones de edificación sobre y bajo rasante son las reflejadas en el gráfico "1. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares.
  - En el hipotético supuesto de desaparición o derribo de un edificio consolidado, la nueva edificación sustitutoria se adecuará a las condiciones y características de la edificación preexistente, incluso en lo referente a su edificabilidad. En todo caso, siempre que se estime justificado para una mejor solución de la ordenación del entorno, el Ayuntamiento podrá plantear el reestudio de las alineaciones y de los restantes parámetros urbanísticos consolidado, respetándose siempre la edificabilidad autorizada. A los efectos de formalizar las nuevas propuestas urbanísticas podrá acordarse la formulación bien de un Plan Especial, bien de un Estudio de Detalle, en atención a la naturaleza y alcance de los reajustes planteados.
- Condiciones de uso.

Las establecidas en este Plan para cada una de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Condiciones particulares de dominio.

Los suelos carentes de edificación sobre rasante y construidos bajo rasante se destinarán a usos peatonales públicos. Para ello, se procederá a la formalización de las correspondientes servidumbres de uso público en superficie sobre esos suelos.

#### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de ese tipo de edificabilidad.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### VI.-CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

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

### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADO.

#### 1.- Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 2.- Condiciones de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.



En ese contexto, el Ayuntamiento estudiará la procedencia de promover la ejecución de las obras de mejora de la urbanización y de las redes generales de servicios. Para ello promoverá los proyectos de obras ordinarias de urbanización que resulten convenientes.

Corresponderá a los propietarios particulares costear la ejecución y el mantenimiento de las acometidas y accesos a las citadas infraestructuras generales, así como las de adaptación de las redes interiores de servicio a las directrices municipales.

Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito. En el supuesto de procederse a su derribo y sustitución, las nuevas edificaciones sustitutorias se adecuarán a las previsiones establecidas a ese respecto en estas Normas Urbanísticas Particulares.

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

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

#### Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

#### A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

#### 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.



#### 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

#### 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

#### A.- Medidas generales.

- Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

#### 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.



#### 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico v acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- \* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.- GRAFICOS.

1. Condiciones de edificación.







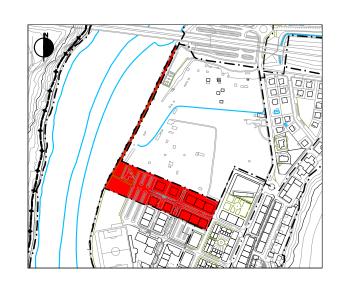


GRÁFICO 1. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
JABETZA-BALDINTZAK



## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "10. HONDARTZA".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones de la desembocadura del río Oria, y linda, al norte con el espacio libre general ordenado por este Plan en las inmediaciones de la playa emplazada en ese entorno, al sur con la autopista A-8 y el ámbito "7. Bikamiota", al este con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y al oeste con el ámbito "11. Kaia" y el citado río.

Tiene una superficie total de 145.609 m<sup>2</sup>.

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

- Consolidación de la ordenación urbanística existente, resultante de las previsiones establecidas en el Plan Parcial promovido en el ámbito y aprobado mediante resolución de 17 de noviembre de 1998, y posteriormente modificado mediante resolución de 14 de enero de 2003, sin perjuicio de las salvedades establecidas en este Plan, incluidas las que se mencionan a continuación.
- Reajuste del régimen de la parcela del hotel Villa Antilla, coincidente con el subámbito "10.1 Antilla", de 2.052 m² de superficie, delimitado en este Plan. Se prevé, en concreto, el incremento de la edificabilidad actual para dar respuesta a las demandas planteadas y acordes con los objetivos de este Plan.
- Adecuación del régimen urbanístico de las parcelas de equipamiento ordenadas a los criterios siguientes:
  - Consolidación de los equipamientos existentes (Juan Zaragüeta Herri Eskola...).
  - Destino de las restantes parcelas ordenadas a las modalidades de equipamiento que, en cada caso, se estimen adecuadas en atención a los objetivos que se determinen en el futuro. Debido a ello, las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Plan Parcial no tienen valor normativo y podrán ser sustituidas por las decisiones que se adopten en el futuro.
  - La parcela de equipamiento ubicada dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre se adecuará, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.
- La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es la resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.



- El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
- La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1. CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante:

Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.), reajustada o complementada en lo referente a las cuestiones que se mencionan a continuación, en los términos que asimismo se indican:

- La edificabilidad prevista en el conjunto de los proyectos de edificación objeto de licencias municipales concedidas y que están en proceso de desarrollo y ejecución.
- Los 560 m<sup>2</sup>(t) nuevos o de incremento previstos en este Plan.



\* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

#### 1.2.- Zona "C.1.3 Red viaria (SG)".

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

#### 1.3.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 1.4.- Zona "D.1.3 Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 1.5.- Zona "E. Equipamiento comunitario (SG)".

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

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicha ordenación es la establecida en este Plan General.

En todo caso, se consolidan a ese respecto el régimen establecido en el Plan Parcial promovido en el ámbito y aprobado mediante resolución de 17 de noviembre de 1998, y posteriormente modificado mediante resolución de 14 de enero de 2003, con los reajustes previstos en este Plan.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.



### ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.1.- Subámbito "10.1. Antilla".

A.- La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.

#### B.- Edificabilidad física:

Sobre rasante (destinada a usos terciarios):

Existente (estimación): 2.352 m<sup>2</sup>(t). Nueva o de incremento (normativa): 560 m<sup>2</sup>(t). Total: 2.912 m<sup>2</sup>(t).

Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes: se consolidan las actuales.
- Número de plantas sobre rasante: se consolida la edificación con sus plantas actuales y se autoriza su incremento en una (1) planta alta convencional, con las alineaciones de su planta tipo (plantas altas 1 y 2).
- Altura máxima: se consolida la edificación con su altura actual y se autoriza su incremento con la correspondiente a una (1) planta alta tipo actual.
- Número de plantas bajo rasante: las autorizadas con carácter general en este Plan.
- D.- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

#### 1.2.- Resto del ámbito.

- A.- La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.
- B.- Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

### C.- Edificabilidad física:

- Sobre rasante:
  - Se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y convalidada en cada una de ellas.
  - Se autoriza el incremento, en 1.500 m²(t), de la edificabilidad física de la parcela de equipamiento docente (colegio público Juna Zaragueta).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### D.- Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales.
- Altura y número de plantas:
  - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan en cada parcela con su actual altura y número de plantas.
  - Bajo rasante: las autorizadas con carácter general por este Plan.



#### E.- Condiciones de uso:

- Las establecidas en este Plan para las subzonas pormenorizadas ordenadas.
- En ese contexto, se autoriza el destino de la parcela de equipamiento deportivo ordenada en el Plan Parcial de 1998 (modificado el 2003) a cualquier modalidad de equipamiento que se estime de interés.

#### 2.-CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Subámbito "10.1. Antilla": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

#### Resto del ámbito:

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de ese tipo de edificabilidad.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas Generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

#### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- Condiciones de actuación.

- Subámbito "10.1. Antilla": actuación de dotación. Su ejecución se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan para ese tipo de actuaciones. En ese contexto:
  - El cumplimiento de los deberes dotacionales relacionados con la red de sistemas locales, incluidos los estándares urbanísticos legales, correspondientes a los desarrollos previstos en el subámbito se adecuará a las previsiones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan
  - Las obligaciones dotacionales relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales se cumplirán mediante el abono de su valor económico, en los términos establecidos en este Plan General (Normas Urbanísticas Generales y Estudio de Viabilidad Económica).
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 2.- Condiciones de urbanización.

- Subámbito "10.1. Antilla": las que se determinen en el contexto de la concesión de la licencia municipal de construcción.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.



En ese contexto, el Ayuntamiento estudiará la procedencia o no de promover la ejecución de proyectos y obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de los servicios urbanos,

Corresponderá a los propietarios particulares del ámbito costear la ejecución y el mantenimiento de las acometidas y accesos a las infraestructuras generales, así como las de adaptación de las redes interiores de servicios a las directrices municipales.

Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- Subámbito "10.1. Antilla": las que se determinen en el contexto de la concesión de la licencia municipal de construcción, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito.

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

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

### 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

### 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.



# 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

# 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

# A.- Medidas generales.

- Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

# 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Mantenimiento y protección del enclave de la ranita meridional, ubicado en este ámbito, de conformidad con lo establecido en las Ordenes Forales de 10-XI-1999, 28-V-2001, 23-V-2003, 14-V-2004 y 23-XII-2005.
- B.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- C.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- D.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- E.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- F.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado



autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

# 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.



C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

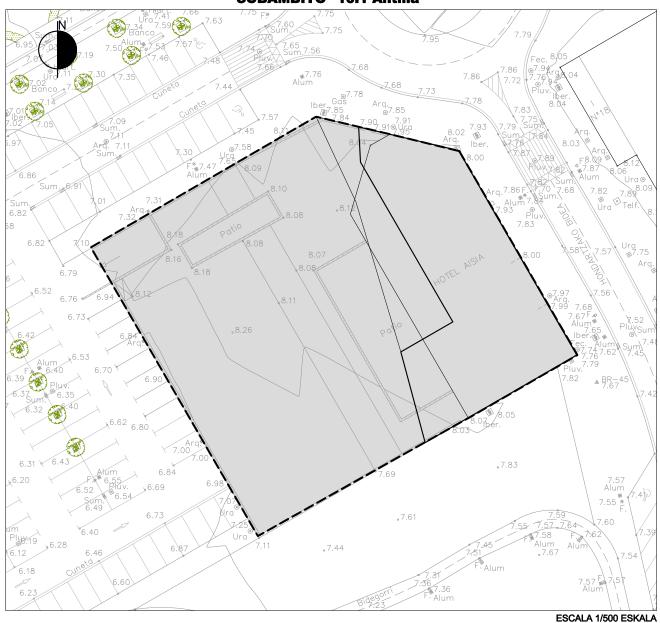
Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

# IX.- GRAFICOS.

Delimitación del subámbito "10.1. Antilla".

# A.U. "10. HONDARTZA" **SUBÁMBITO "10.1 Antilla"**



AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA



# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "11. KAIA".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito está conformado por territorios discontinuos entre sí, emplazados en ambas márgenes de la ría del Oria. Los dos más relevantes son los que se describen a continuación.

Uno de ellos está situado en la margen derecha (aguas arriba) de la ría, en continuidad con el casco urbano de Orio. Limita, al Norte y al Este con el ámbito "10. Hondartza", al Sur con terrenos clasificados como suelo no urbanizable y el ámbito "9. Azkue", y al Oeste con la indicada ría.

Por su parte, el segundo está situado en la margen izquierda (aguas arriba) de la ría. Limita, al Norte y al Este con el mar, y al Oeste y Sur con terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Su superficie total es de 158.511 m²

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

- El ámbito se destina a fines y usos de carácter preferentemente portuario, en los términos y condiciones que determine el Plan Especial a promover en él.
- Ese Plan Especial deberá ser remitido a la Administración competente en materia de costas a los efectos de la solicitud y emisión de los informes previstos en los artículos "112.a" y 117 de la Ley de Costas.
- En todo caso, las partes del ámbito afectadas por el vigente Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas, integradas en las zonas MA1 del mismo, quedarán sujetas a los criterios establecidos en él, en los términos establecidos en el artículo 19 de la parte normativa de dicho Plan.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de itinerarios transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

\* Adecuación del desarrollo del ámbito a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas, en los términos y condiciones que sean de aplicación.

# III.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

#### 1. CALIFICACIÓN GLOBAL.

# 1.1.- Zona "C.2 Zona Portuaria (SG)":

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esa zona global, así como en la legislación vigente en materia de puertos.

En todo caso, las zonas MA1 delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas e integradas en este ámbito quedarán sujetos a los criterios establecidos en ese Plan, en los términos fijados en el artículo 19 de su parte normativa.

# 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Se procederá a la formulación de un Plan Especial a los efectos de la determinación del régimen de ordenación pormenorizada del ámbito.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones estructurales de programación del desarrollo proyectado en el ámbito.

En ese contexto, el citado Plan Especial será promovido por la Administración competente en materia portuaria, en el momento en el que lo determine la misma.

#### IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

## 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

El régimen de calificación pormenorizada del ámbito (edificabilidad física; parámetros reguladores de la forma de las edificaciones autorizadas; condiciones de uso; etc.) será el que determine el Plan Especial a promover en él para la determinación de su ordenación pormenorizada.

#### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

El régimen de categorización de los terrenos del ámbito será el que determine el Plan Especial a promover en él.



# CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### VI.-**CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.**

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

# VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

El régimen de ejecución de las propuestas planteadas en el ámbito será el que determine el Plan Especial a promover en él.

Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

# VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.
  - En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.
- B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.



# 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

# A.- Medidas generales.

- Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

# 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).



- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

# 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - \* Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
     Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - \* El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

# 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.

A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.



- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

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

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "12. TXURRUKA".

#### 1.-SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones de la ría del Oria, y linda, al Norte, Sur y Este con el límite del término municipal de Orio en ese entorno (así como, residualmente, con terrenos clasificados como suelo no urbanizable de ese mismo municipio), y al Oeste con la playa ubicada en esas inmediaciones.

Tiene una superficie total de 17.951 m<sup>2</sup>.

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

Destino del ámbito a espacio libre general, complementado con los restantes de carácter dotacional que se estimen adecuados y justificados.

En ese contexto, se consolidan los usos de equipamiento existentes (albergue, instalaciones deportivas...) en los términos y con el alcance que sean compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.

- Regeneración del ámbito y del acceso al puerto exterior.
- Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito y de su conexión con la trama urbana de Orio.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del ámbito, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista.
- La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.



- La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
- La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

# III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1. CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### 1.1.- Zona "D.1.3 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

Se consolidan los usos de equipamiento existentes (albergue, instalaciones deportivas...) en los términos y con el alcance que sean compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.

# 1.2.- Zona "D.1.3 Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

Se consolidan los usos de equipamiento existentes (albergue, instalaciones deportivas...) en los términos y con el alcance que sean compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicha ordenación es la establecida en este Plan.

# 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones estructurales de programación del desarrollo proyectado en el ámbito.

# IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

# 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

A.- La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.

#### B.- Edificabilidad física:

- \* Sobre rasante: se consolida la edificabilidad existente, asociada a la forma de la edificación existente y convalidada, en la medida en que sea compatible con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### C.- Parámetros edificatorios:

- \* Alineaciones y rasantes: se consolidan las edificaciones existentes con sus alineaciones y rasantes actuales.
- \* Altura y número de plantas:
  - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes con su actual altura y número de plantas.
  - Bajo rasante: las autorizadas con carácter general por este Plan.
- \* Dicha consolidación está condicionada a su compatibilidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.
- D.- Condiciones de uso: las establecidas en este Plan para las subzonas pormenorizadas ordenadas, así como en la legislación vigente en materia de costas.
   Se consolidan los usos de equipamiento existentes (albergue, instalaciones deportivas...) en los términos y con el alcance que sean compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.

# 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado.

# V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

# VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

# VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

Dicho régimen será el que se determine en los proyectos a promover de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.

Dichos proyectos determinarán las medidas que se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego



infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

# VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.
  - En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.
- B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).



# Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - \* Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público. Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.



- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - \* El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- \* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.- GRAFICOS.

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

# NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL AMBITO URBANÍSTICO "13. DIKE".

# I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones del rio Oria, y linda, al Norte con el ámbito "4. Aita Lertxundi", al Sur con el citado río, al Este con el ámbito "5". Aramendi Toki-Alai" y al Oeste con el ámbito "15. Arocena".

Tiene una superficie total de 20.169 m².

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

\* Se consolidan los objetivos y criterios generales de intervención establecidos en la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia" pendiente de aprobación definitiva, incluidos los siguientes:

#### - En lo referente a Dike:

- . Respuesta a los riesgos de inundabilidad existentes en el ámbito, fijando la rasante de la parte del mismo en la que se prevén los nuevos desarrollos urbanísticos en +6,00, coincidente con la del tramo central de la calle Aita Lertxundi.
  - A ese respecto se ha de tener en cuenta que el desarrollo urbanístico del ámbito previsto en la Modificación del PGOU-2012 y que ahora se consolida fue informada favorablemente por URA. Agencia Vasca del Agua, mediante informe elaborado el 28 de marzo de 2022.
- . Adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a las condiciones propias de su carácter estructurador en el entorno urbano de Orio en el que está ubicado, así como a las de compacidad, diversidad de usos, sostenibilidad, seguridad e inclusividad determinadas en este Plan.
  - Considerado en ese contexto, el modelo de desarrollo urbano planteado en dicha Modificación Puntual, incluido el relacionado con los parámetros edificatorios (altura y número de plantas de las edificaciones, etc.) planteados en ella, es acorde con los objetivos urbanísticos de este Plan.
- . Ordenación de un total aproximado de 252 viviendas, complementadas con los correspondientes usos terciarios y dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos...).
- . Vinculación de la edificabilidad residencial prevista al régimen jurídico-urbanístico resultante del cumplimiento del estándar de vivienda protegida establecido en la legislación urbanística.
- Ordenación, en la Kofradía (coincidente con el subámbito "1.1. Kofradía de este Plan, situado en el ámbito "1. Casco Histórico"), de una parcela destinada en su mayor parte a equipamiento público y privado en el resto.
- Determinación de un ámbito de gestión urbanística (ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución) discontinuo conformado por Dike y Kofradia.

Complementariamente, se reajustan determinadas propuestas de esa Modificación Puntual del PGOU relacionadas con la zonificación global y pormenorizada de los terrenos afectados, así como con la delimitación del subámbito "1.1. Kofradia". Son, en todo caso, reajustes exclusivamente formales que no tienen incidencia alguna en el contenido material de las propuestas urbanísticas (edificabilidad urbanística, número de viviendas, condiciones

reguladoras de la volumetría de las edificaciones previstas...) de dicha Modificación Puntual, que se consolidan en su integridad.

En ese contexto, el espacio libre general (S.G.) ordenado en la citada Modificación del PGOU-2012 junto a la calle Aita Lertxundi se califica en este Plan como espacio libre local. Ese reajuste responde al objetivo de adecuar las previsiones de ordenación de los espacios libres generales (S.G.) ordenados en este Plan a los criterios generales planteados a ese respecto en él.

- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - La implantación de dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.).
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios *vacíos* desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.

- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

# III.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

#### 1. CALIFICACIÓN GLOBAL.

# 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

\* Sobre rasante: 27.000 m<sup>2</sup>(t)

\* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

# B.- Condiciones generales de uso:

\* Edificabilidad urbanística destinada a uso residencial:

Vinculada al régimen de la vivienda de protección social: 3.898,00 m²(t).
 Vinculada al régimen de la vivienda protegida tasada: 1.513,50 m²(t).
 Vinculada al régimen de la vivienda de promoción libre: 18.588,50 m²(t).
 Total: 24.000 m

\* Las establecidas para esta tipología de zona global en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

# 1.2.- Zona "C.1.3 Red viaria (SG)".

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

# 1.3.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicha ordenación es la establecida en este Plan General. Se corresponde con la establecida en la citada "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia", reajustada en los términos establecidos en este Plan.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.



# IV.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

# 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

A.- La zonificación pormenorizada del ámbito es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.

# B.- Edificabilidad física:

\* Sobre rasante: la mencionada en el siguiente cuadro:

N°	DENOMINAC	IÓN PARCELA		EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBF			RE RASANTE -m²(t)-		
	PGOU-2022	Modif. PGOU- 2012	Vivienda Protección Social (VPO)	Vivienda Tasada	Vivienda Promoción Libre	Uso terciario	Equipamiento público	Total	
1	a.2. VL.1	a.2. VL.1			2.333,00	265		2.598,00	
2	a.2. VPO	a.2. VPO	3.898			515		4.413,00	
3	a.2. Tasada	a.2. Tasada		1.513,50		215		1.728,50	
4	a.2. VL.2	a.2. VL.2			2.726,00	350		3.076,00	
5	a.2. VL.3	a.2. VL.3			2.258,00	595		2.853,00	
6	a.2. VL.4	a.2. VL.4			4.238,50	585		4.823,50	
7	a.2. VL.5	a.2. VL.5			2.430,00		710	3.140,00	
8	a.2. VL.6	a.2. VL.6			3.247,00	475		3.722,00	
9	a.2. VL.7	a.2. VL.7			1.356,00			1.356,00	
10	e.EC-1A	g.EC-1A					1.200	1.200,00	
11	e.EC-1B	g.EC-1B					750	750,00	
Total			3.898	1.513,50	18.588,50	3.000	2.660	29.660	
TOTA	AL.			24.000		3.000	2.660	29.660	

De esa edificabilidad total, 27.000 m²(t) responden a las condiciones propias de la edificabilidad urbanística y los restantes 2.660 m²(t) de la edificabilidad física (no lucrativa).



\* Bajo rasante: la mencionada en el siguiente cuadro:

Nº	DENOMINACIÓN PARCELA		EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD FÍSICA	
	PGOU-2022	Modif. PGOU-2012	URBANÍSTICA BAJO RASANTE -m²(t)-	BAJO RASANTE -m²(t)-	
1	a.2. VL.1	a.2. VL.1	1.016	1.016	
2	a.2. VPO	a.2. VPO	1.836	1.836	
3	a.2. Tasada	a.2. Tasada	725	725	
4	a.2. VL.2	a.2. VL.2	1.194	1.194	
5	a.2. VL.3	a.2. VL.3	1.223	1.223	
6	a.2. VL.4	a.2. VL.4	2.532	2.532	
7	a.2. VL.5	a.2. VL.5	1.929	1.929	
8	a.2. VL.6	a.2. VL.6	1.744	1.744	
9	a.2. VL.7	a.2. VL.7	792	792	
10	e.EC-1A	g.EC-1A		1.429	
11	e.EC-1B	g.EC-1B		870	
12	d.2-ELU/SL-1/e.EC-2	f.1-ELU/SL1 / g.EC-2		1.674	
13	d.2-ELU/SL-2/e.EC-3	f.1-ELU/SL2 / g.EC-3		2.157	
14	d.2-ELU/SL-3/e.EC-4	f.1-ELU/SL3 / g.EC-4		352	
15	c.1.1-VU/SL / e.EC-5	e.1.3-VU/SL / g.EC-5		4.850	
TOTA	\L		12.991	24.323	

- Parámetros edificatorios (alineaciones, rasantes, número de plantas, altura...).
   Los reflejados en los gráficos incluidos en estas Normas Urbanísticas Particulares.
- D.- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

La edificabilidad prevista bajo la rasante de las parcelas "d.2 (SL-1) / e.EC-2", "d.2 (SL-2) / e.EC-3", "d.2 (SL-3) / e.EC-4" y "c.1.1 (VU/SL) / e.EC.5" se destina tanto a usos de equipamiento como de aparcamiento público.

- E.- Condiciones particulares de dominio.
   Las reflejadas en los gráficos incluidos en estas Normas Urbanísticas Particulares.
- F.- Las previsiones mencionadas en todos los apartados anteriores tienen su origen en la citada "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia" pendiente de aprobación definitiva. Debido a ello, en los supuestos de divergencias o contradicciones entre las previsiones de este Plan y las de esa Modificación, serán de aplicación preferente la incluidas en esta.

# 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Los terrenos del ámbito se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.

# V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

# VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

# VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- Condiciones de actuación.

Este ámbito y el subámbito "1.1. Kofradía" conforman un ámbito de actuación integrada.

#### 2.- Condiciones de urbanización.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el Programa de Actuación Urbanizadora y el proyecto de urbanización a promover en el citado ámbito de actuación integrada, en desarrollo de este Plan.

El desarrollo urbanístico del ámbito y su urbanización se adecuarán a los criterios de respuesta a los riesgos de inundabilidad previstos en el Estudio Hidráulico elaborado en junio de 2019 e incorporado a la citada Modificación del PGOU-2012 referida a Kofradia+Dike.

El proyecto de obras de urbanización a promover en el ámbito determinará las medidas que se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el Programa de Actuación Urbanizadora y los proyectos de reparcelación y urbanización a promover en el citado ámbito de actuación integrada, en desarrollo de este Plan.

# 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan, que podrán ser reajustados o actualizados en el proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el ámbito.

# 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Las edificaciones existentes se declaran fuera de ordenación.

# VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

#### 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

# A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico en el contexto de la formulación de la citada "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia".

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - \* Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).
- 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.
- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, *Cortaderia selloana*; el bambú japonés, *Fallopia japonica*, la falsa acacia, *Robinia pseudoacia*, el arbusto de las mariposas, *Buddleja davidii*, y la caña común, *Arundo donax*.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

# 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

# 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - \* Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
     Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.

# B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:

- \* El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
- \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
- \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:

- Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable: reducción de su consumo.
- Aguas grises: reducción de su generación.
- Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
- Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

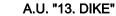
Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- \* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

# IX.- GRAFICOS.

- \* 1.- Delimitación de las parcelas.
- \* 2.- Condiciones de parcelación. Alineaciones de las edificaciones sobre rasante.
- \* 3.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2.VL-1.
- \* 4.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2. VPO.
- \* 5.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2. Tasada.
- \* 6.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2.VL-2.
- \* 7.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2.VL-3.
- \* 8.- Condiciones de edificación y uso. Plantas. Parcela a.2.VL-4.
- \* 9.- Condiciones de edificación y uso. Secciones. Parcela a.2.VL-4.
- 10.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2.VL-5.
- \* 11.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2.VL-6.
- \* 12.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2.VL-7.
- \* 13.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela e.EC-1A.
- \* 14.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela e.EC-1B.
- \* 15.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela c.1-1 VU/SL-e.EC.5.
- \* 16.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela d.2 ELU/SL-1-e.EC.2.
- \* 17.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela d.2-ELU/SL-2-e.EC.3.
- \* 18.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela d.2-ELU/SL-3-e.EC.4.
- 19.- Condiciones de dominio.





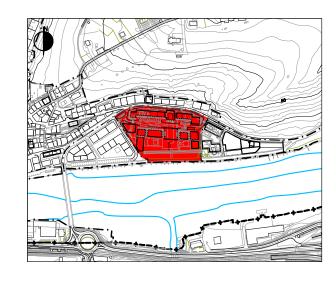


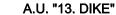
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE PARCELAS

AZPIEREMUKO PARTZELAK







- - DELIMITACIÓN PARCELAS

**— — ALINEACIÓN MÁXIMA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE** 

+6.00 RASANTES DE LA ORDENACIÓN

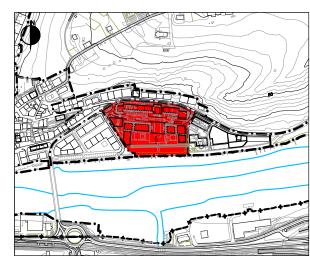
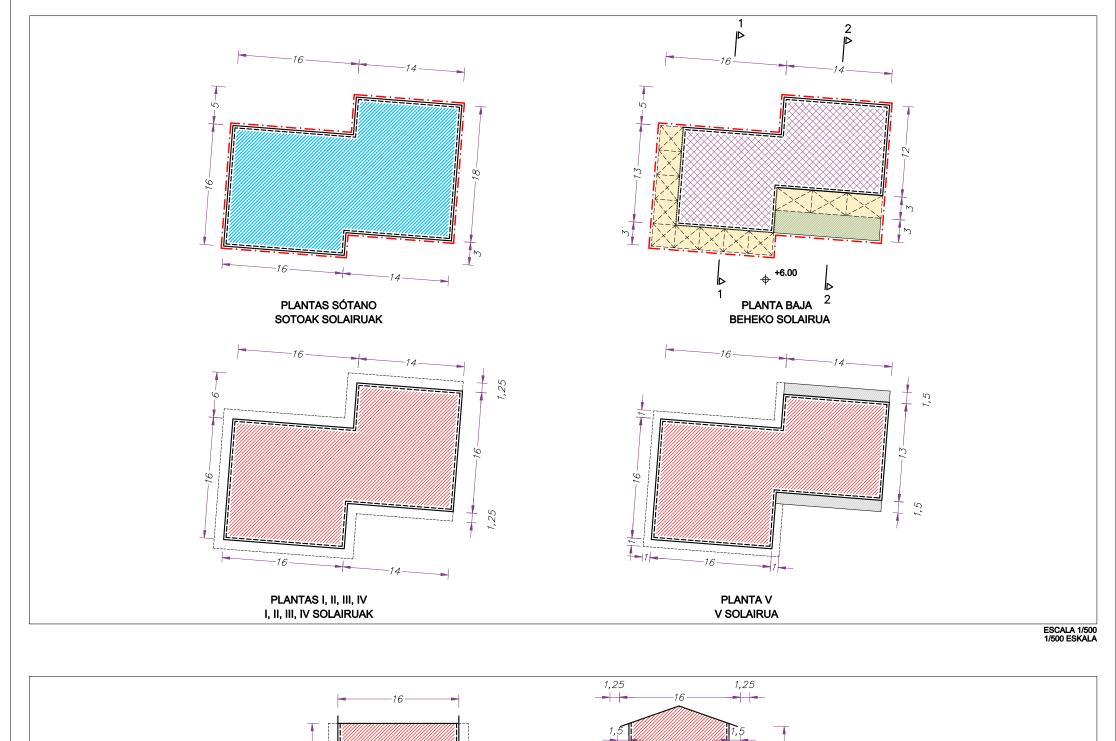
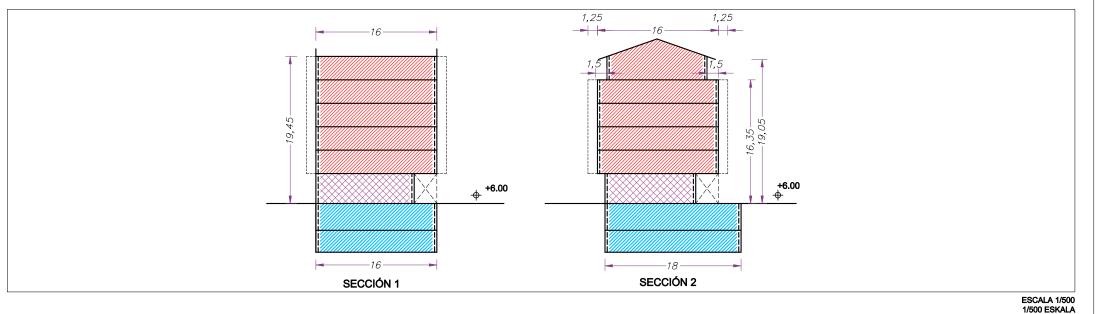


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CONDICIONES DE PARCELACIÓN. ALINEACIONES
DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES SOBRE RASANTE.
PARTZELAZIO BALDINTZAK. ERAIKUNTZA BERRIEN

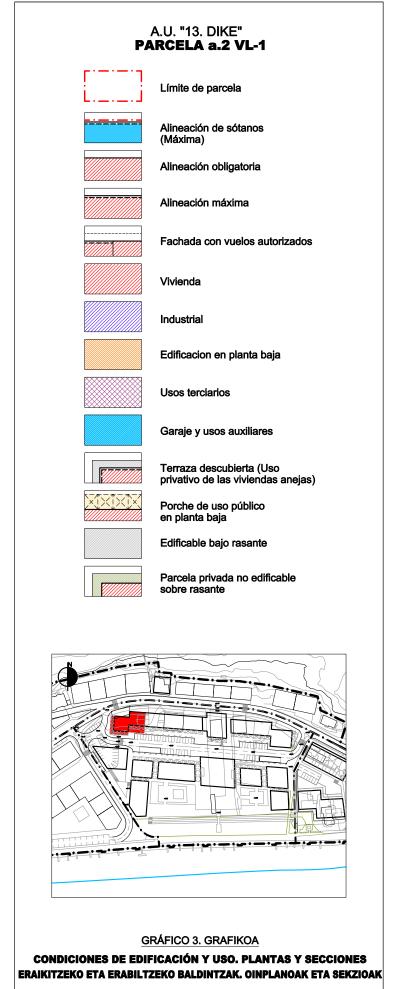
LERROKADURAK SESTRA GAINEAN.

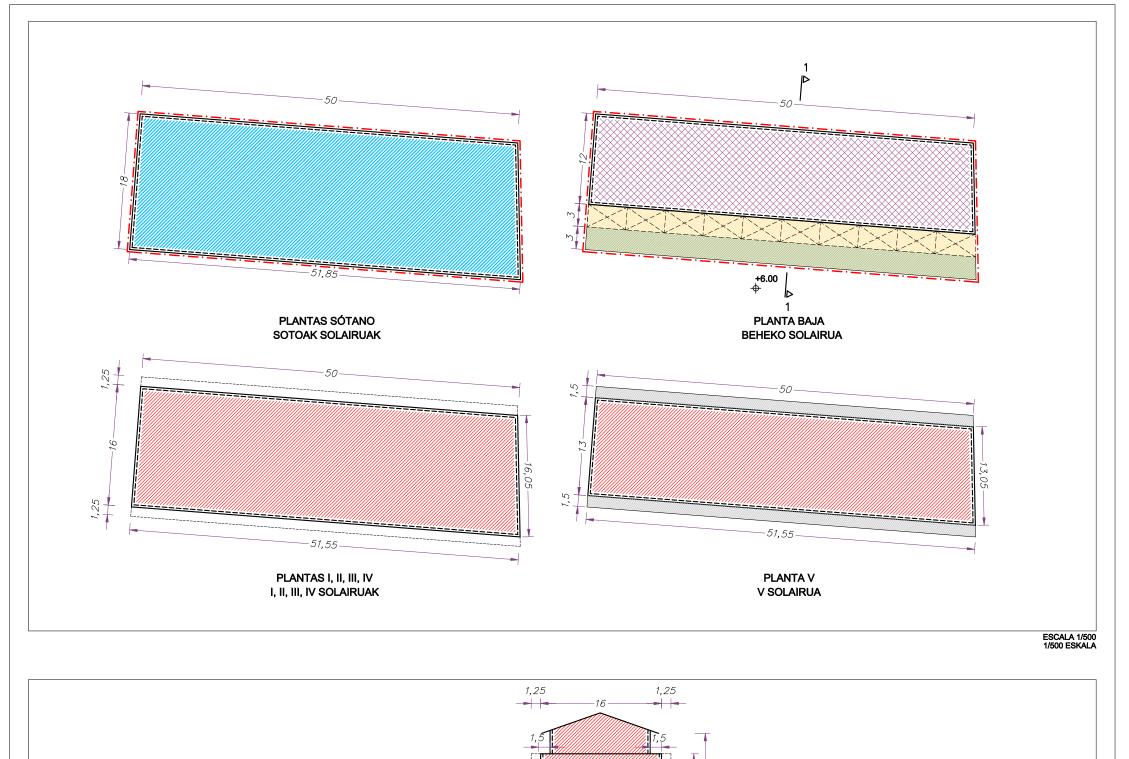


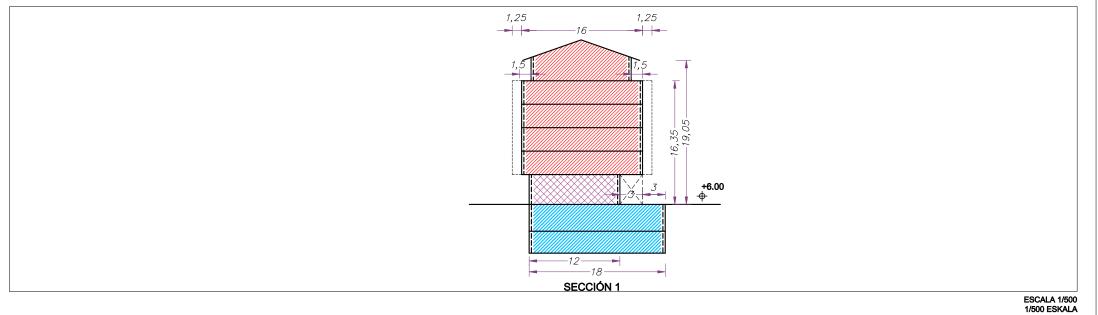


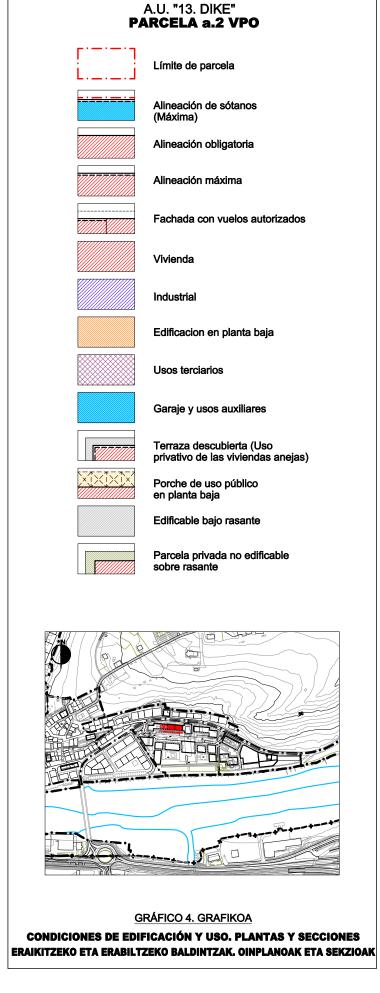






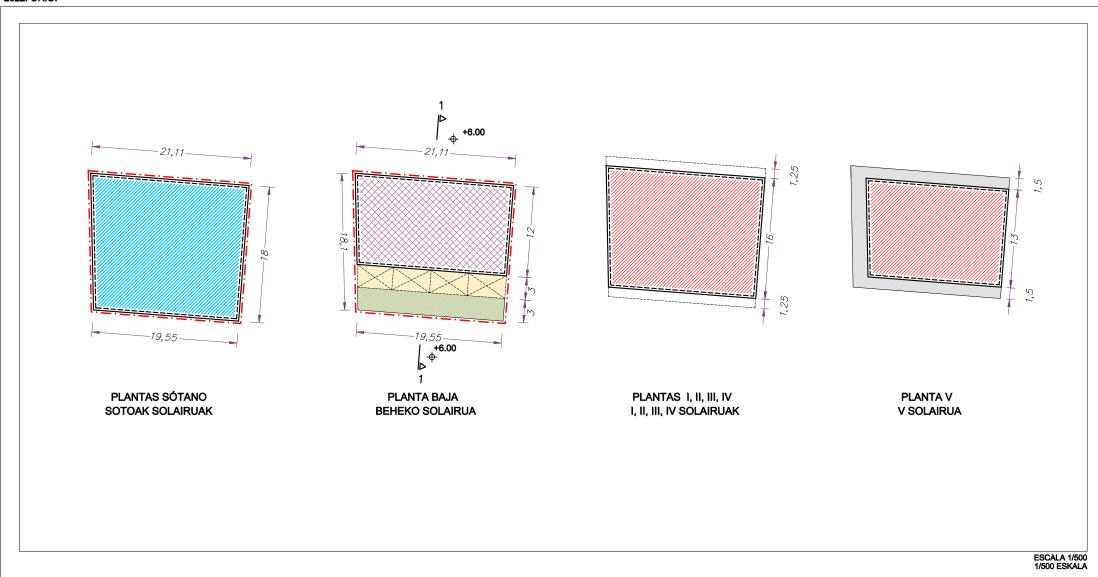


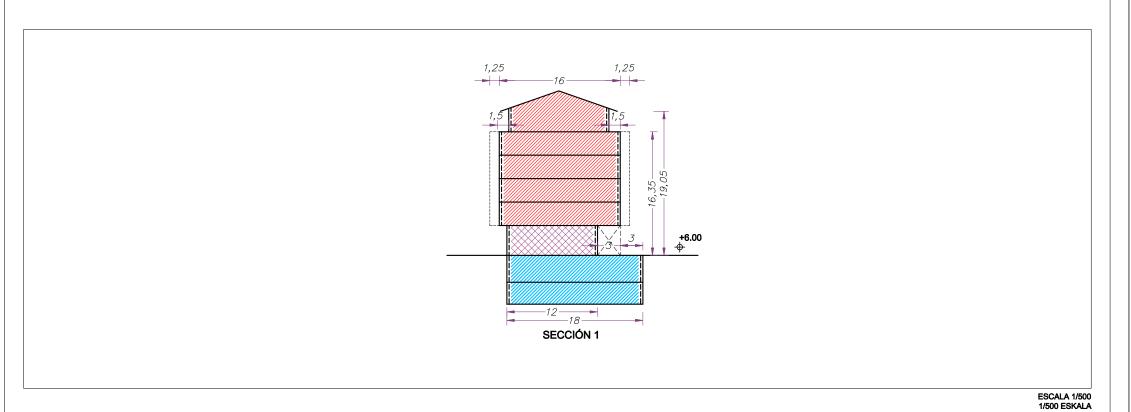


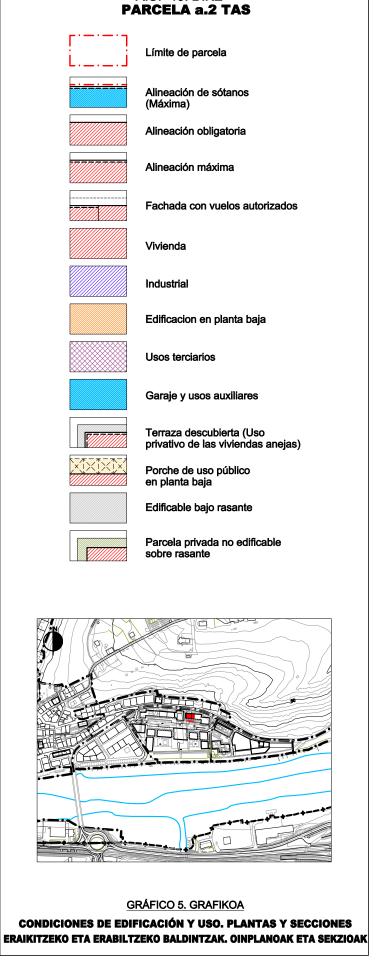




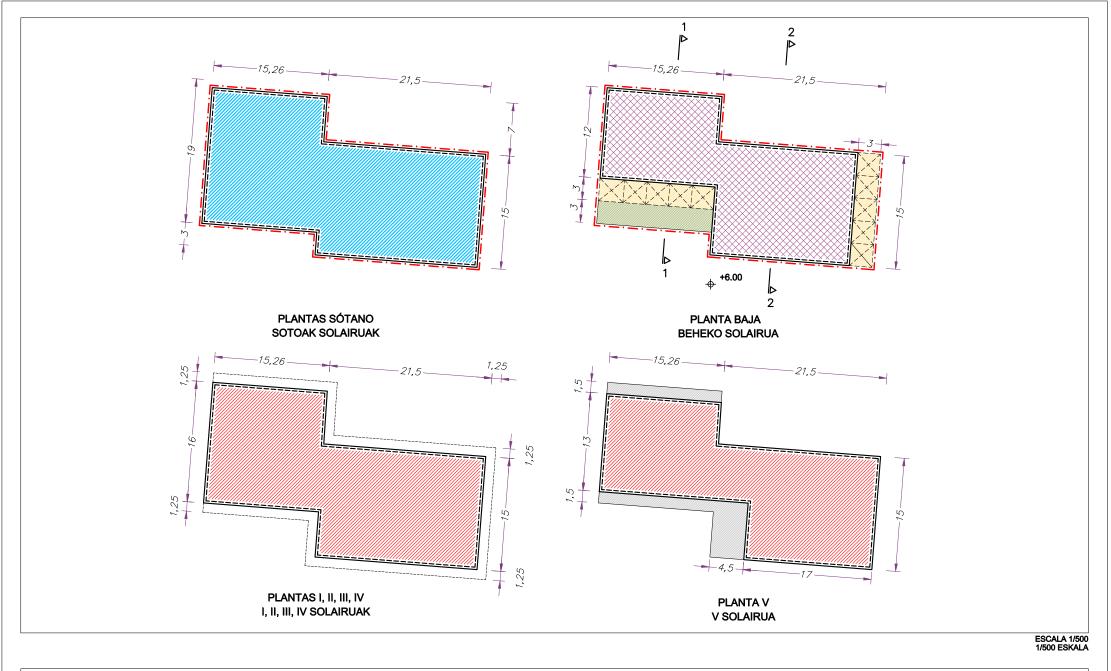
A.U. "13. DIKE"

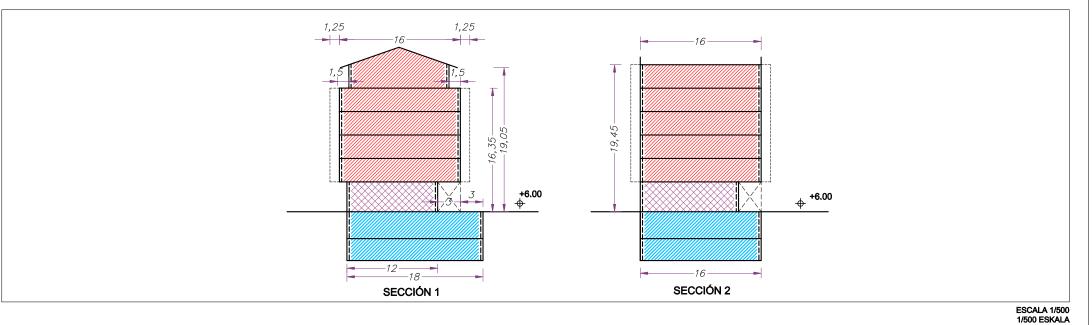


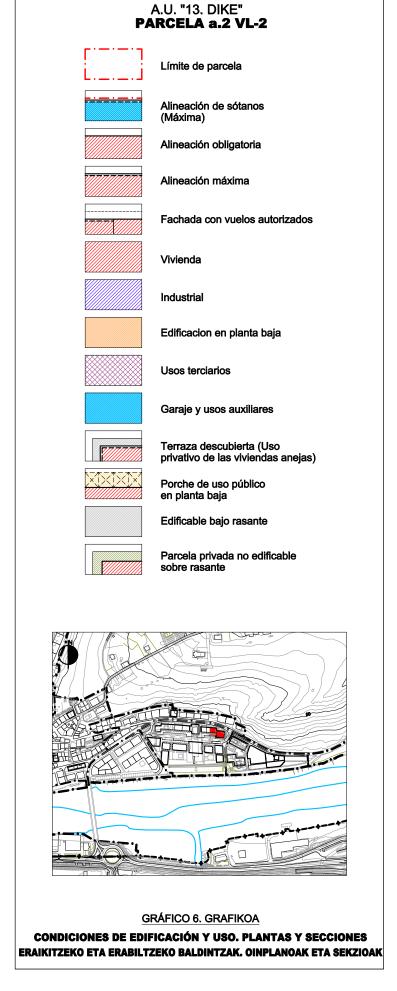




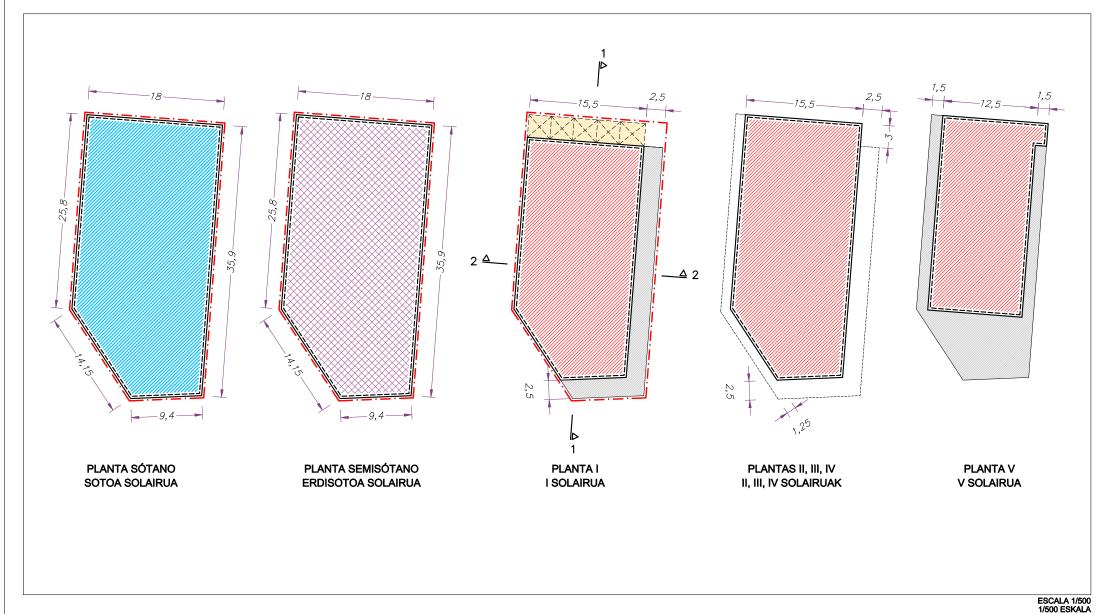


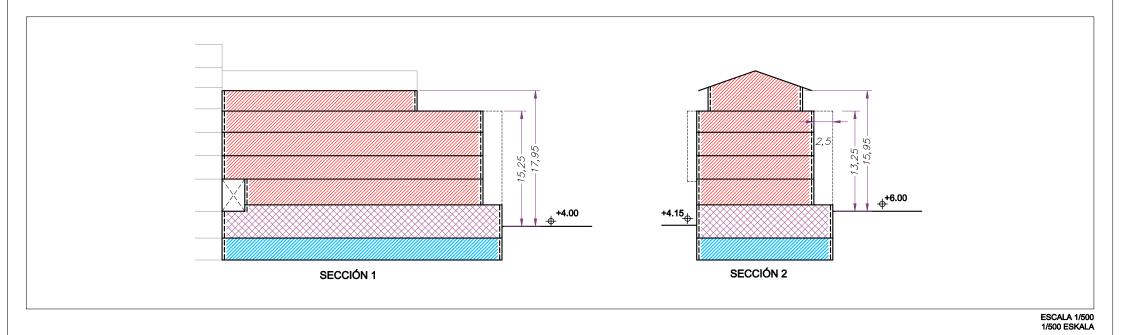




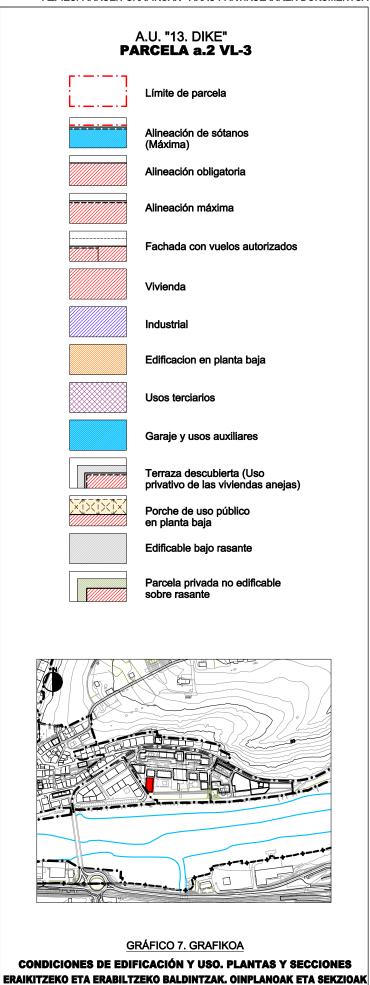


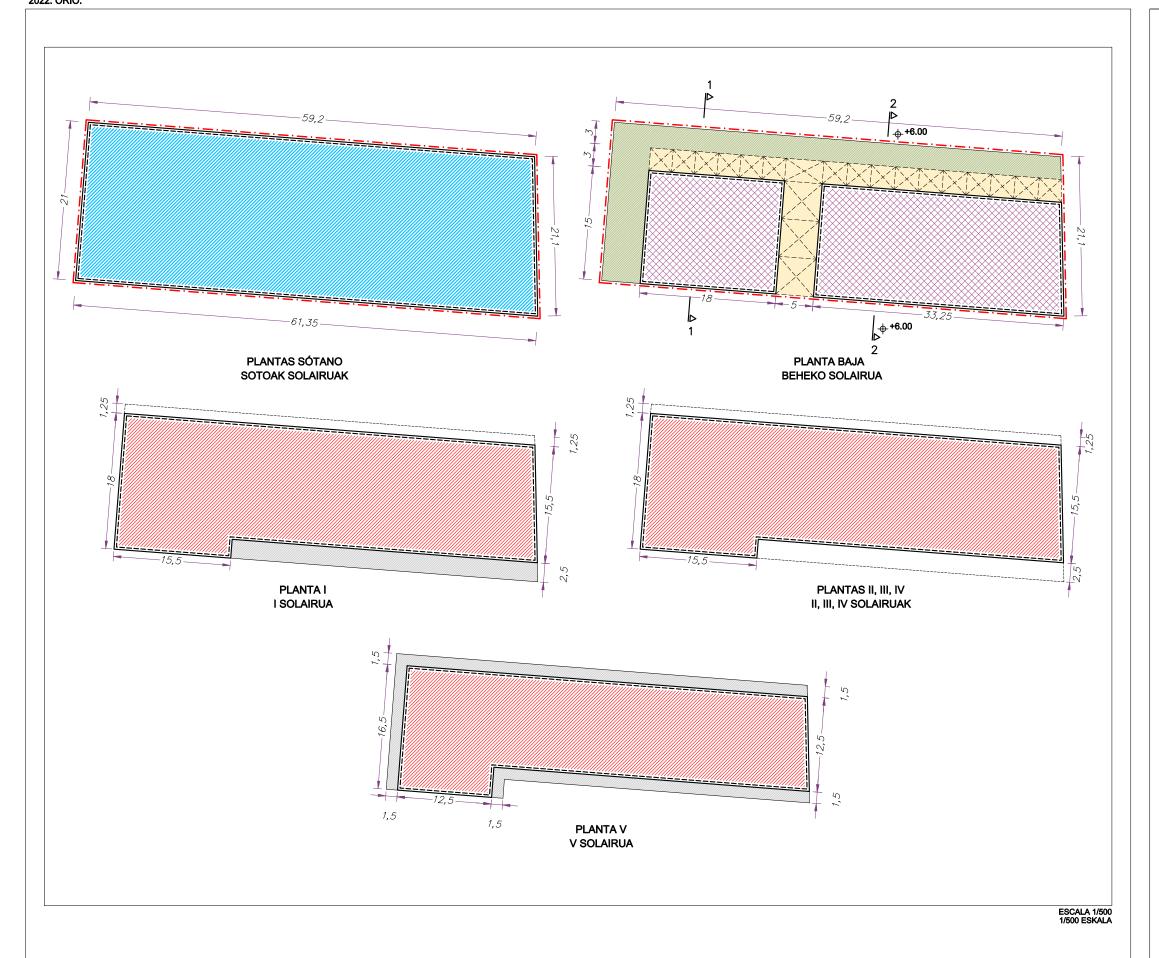


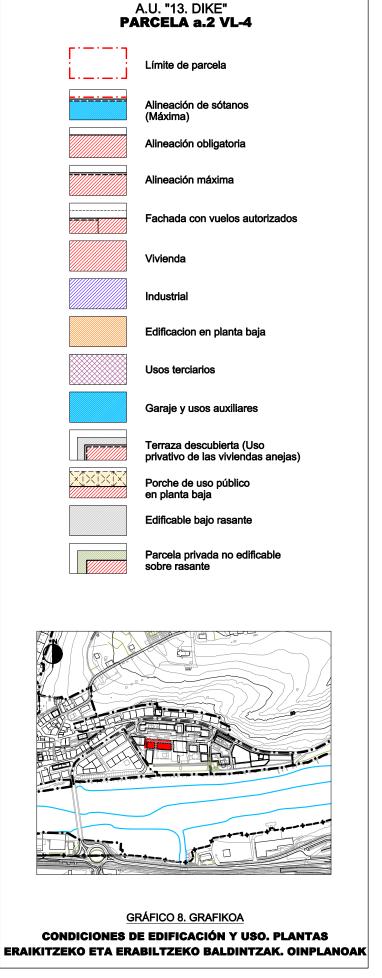




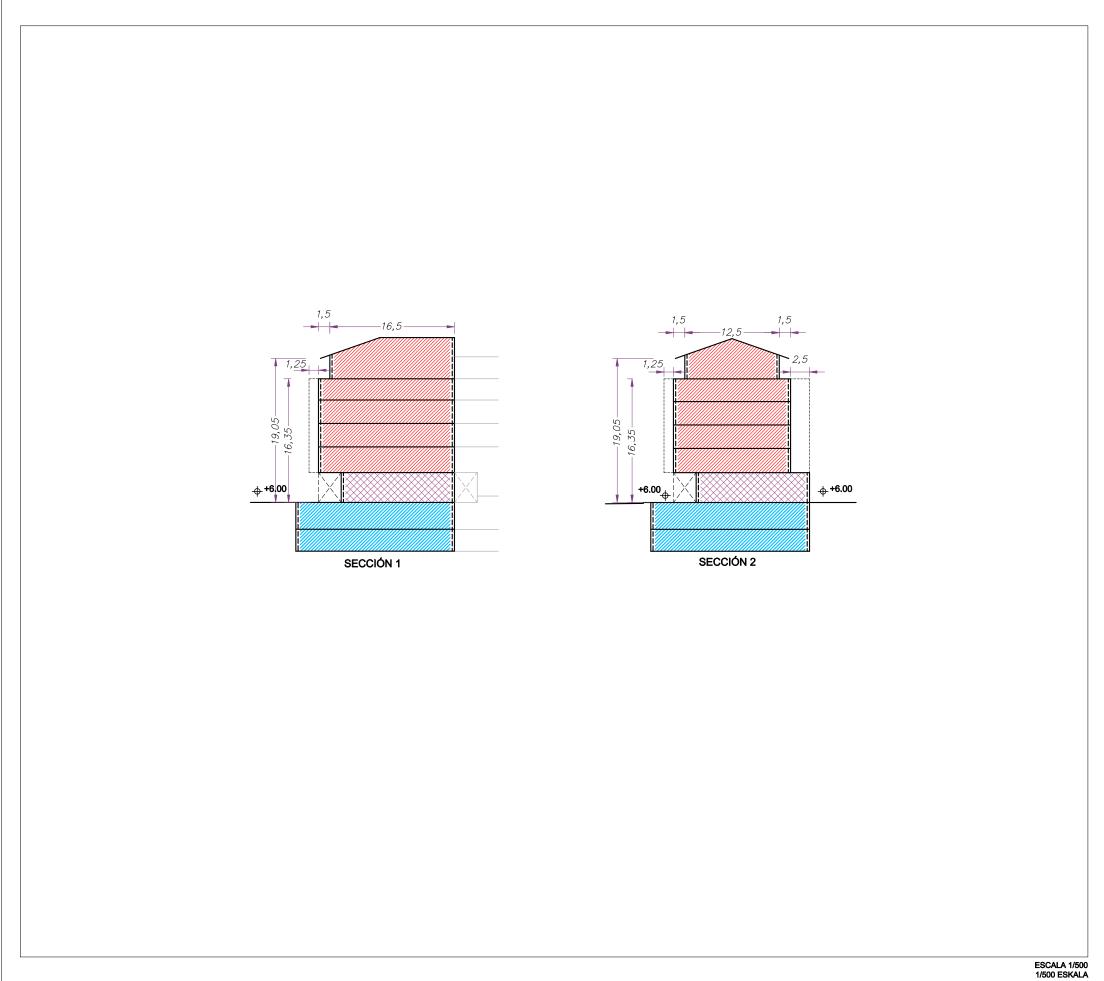
















CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. SECCIONES

ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. SEKZIOAK

A.U. "13. DIKE"
PARCELA a.2 VL-5

Límite de parcela

Alineación de sótanos (Máxima)

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Vivienda

Industrial

Usos terciarios

Fachada con vuelos autorizados

Edificacion en planta baja

Garaje y usos auxiliares

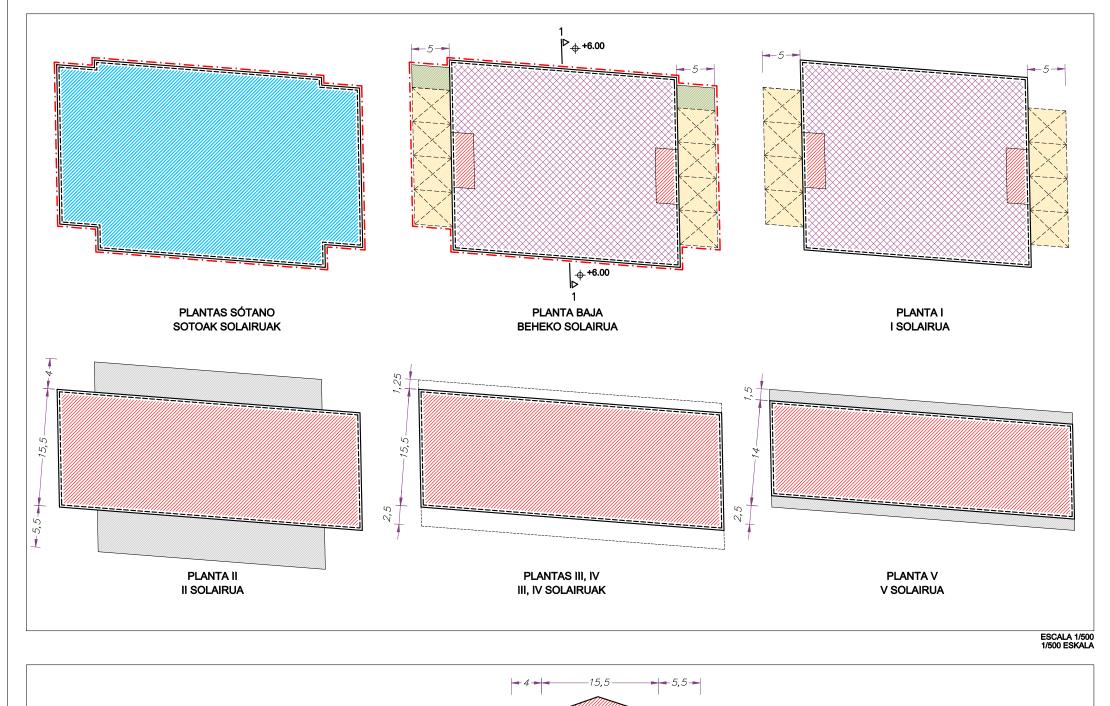
Porche de uso público en planta baja

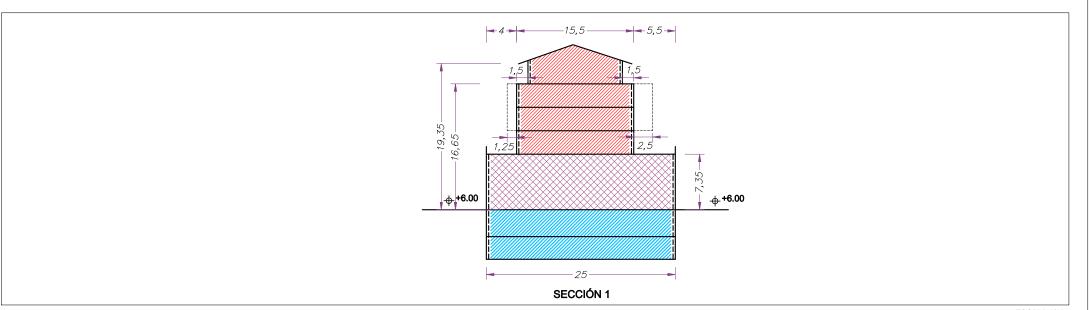
Edificable bajo rasante

sobre rasante

Parcela privada no edificable

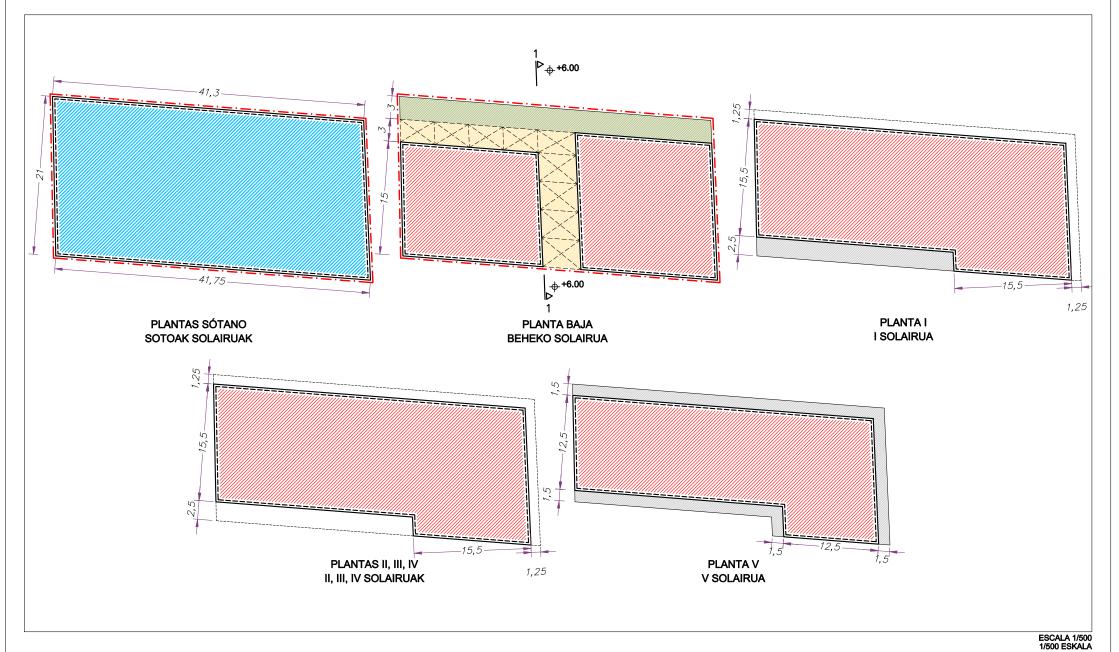
Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)

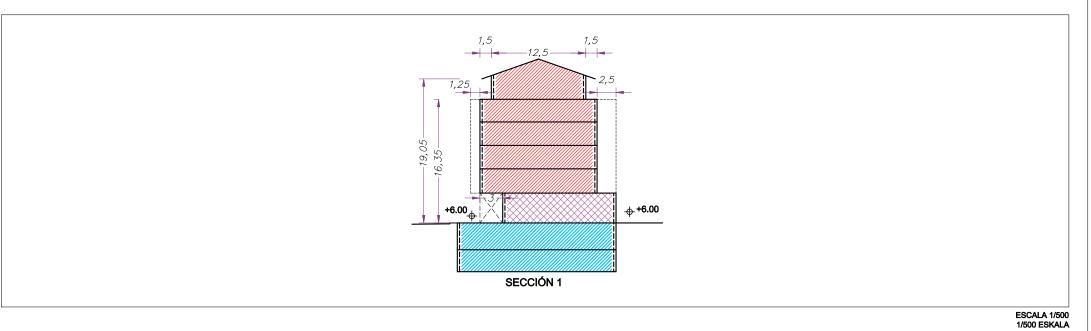




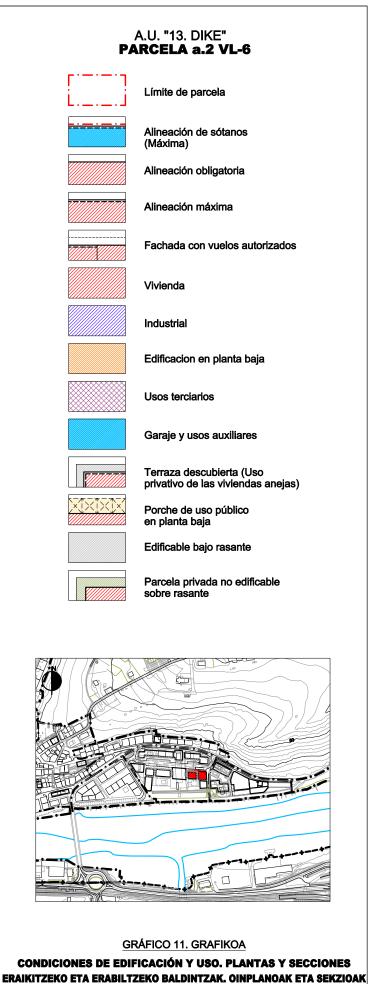


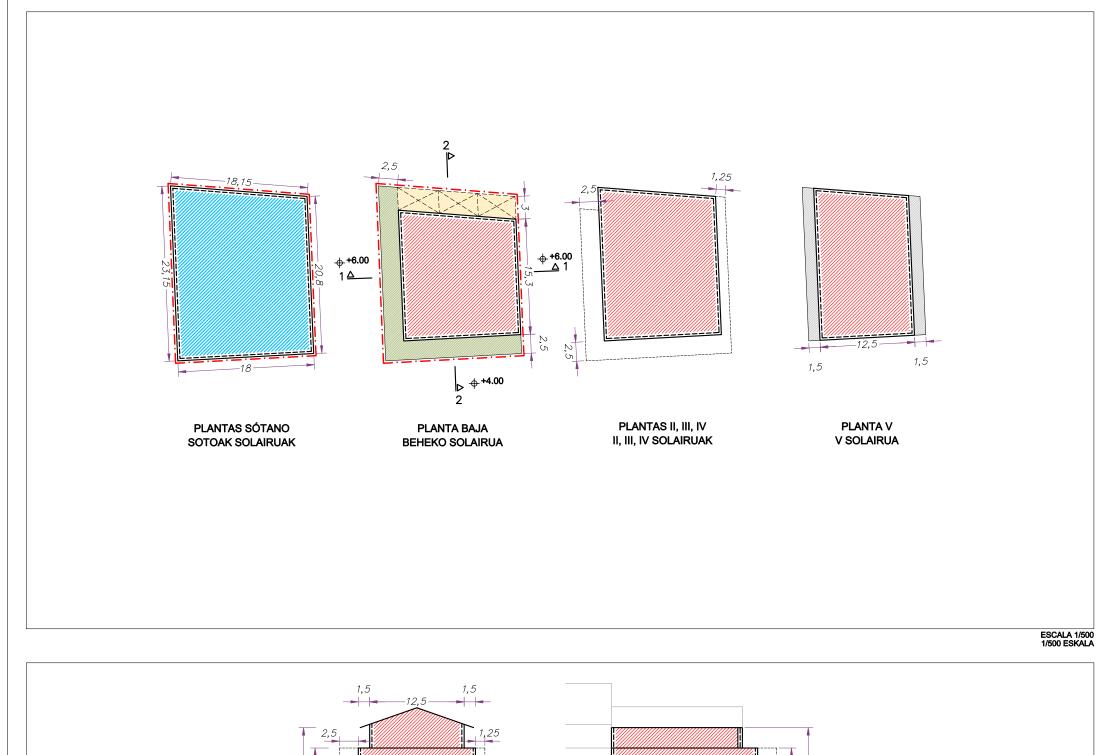


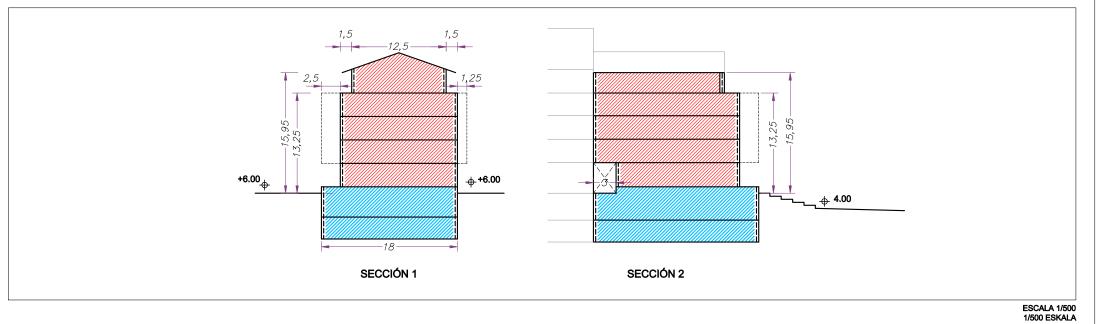




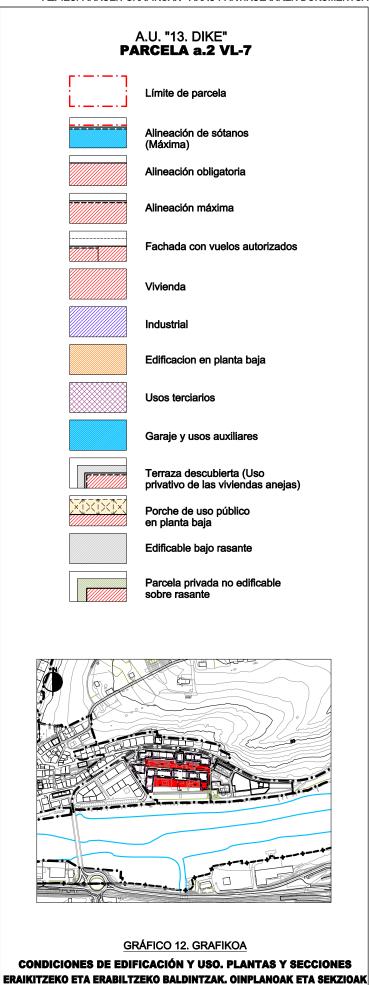




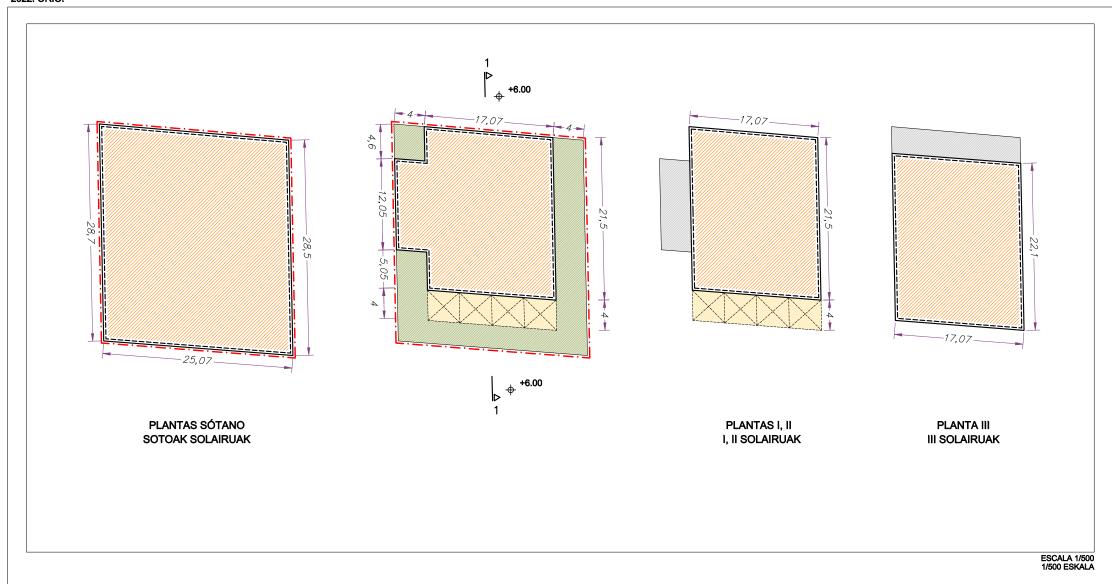


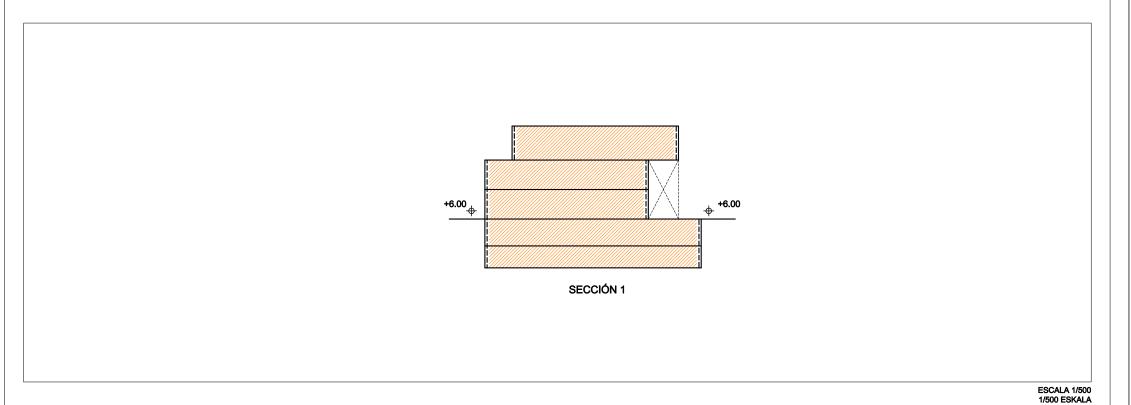


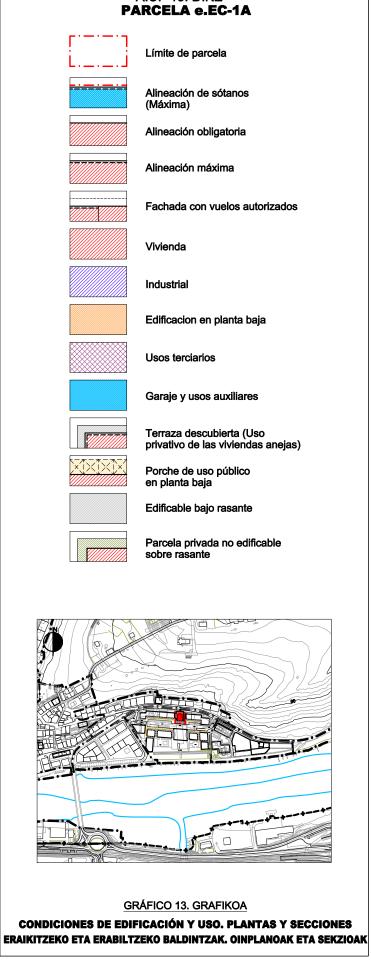




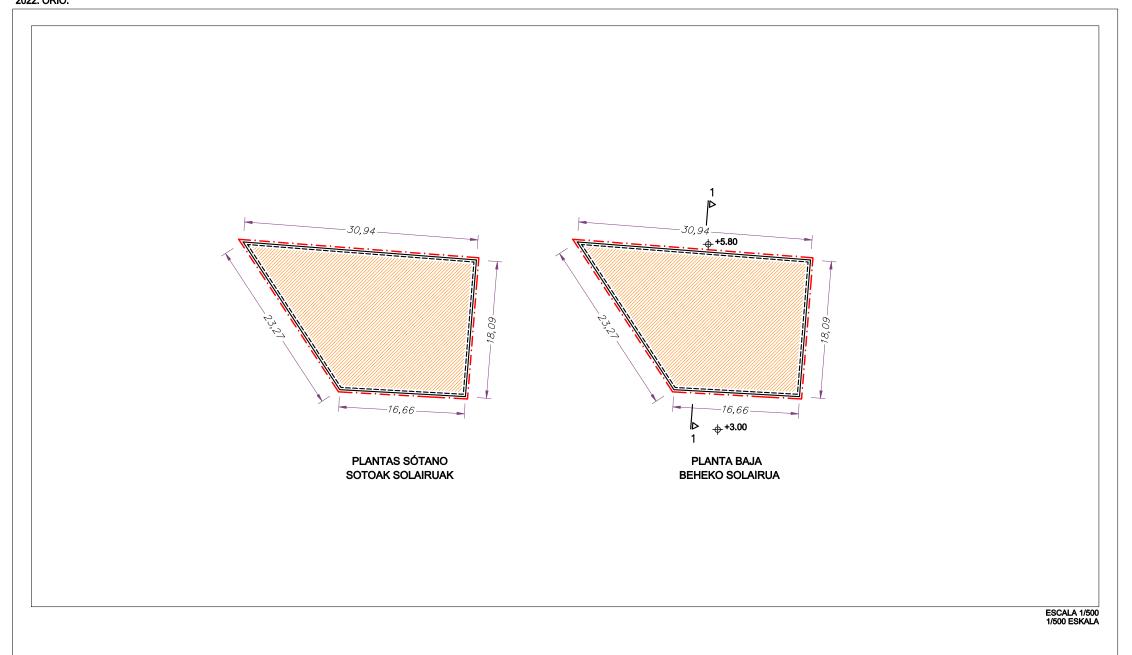
A.U. "13. DIKE"

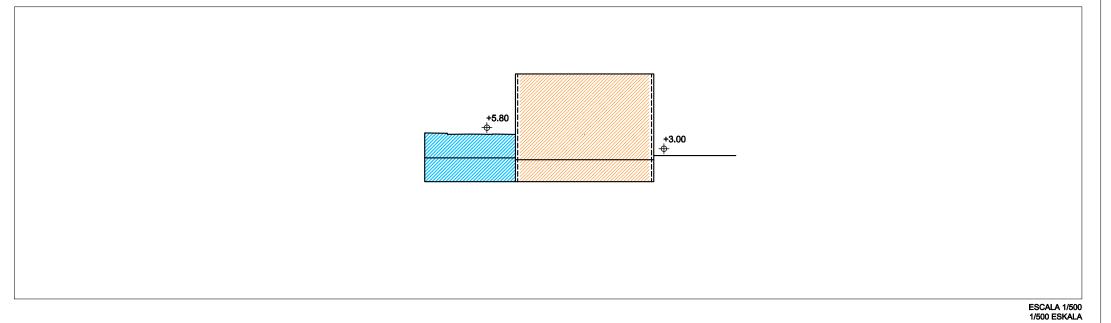








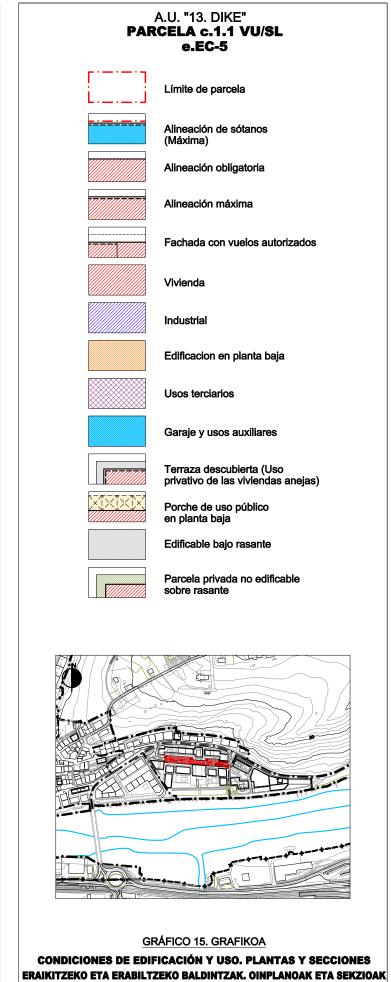




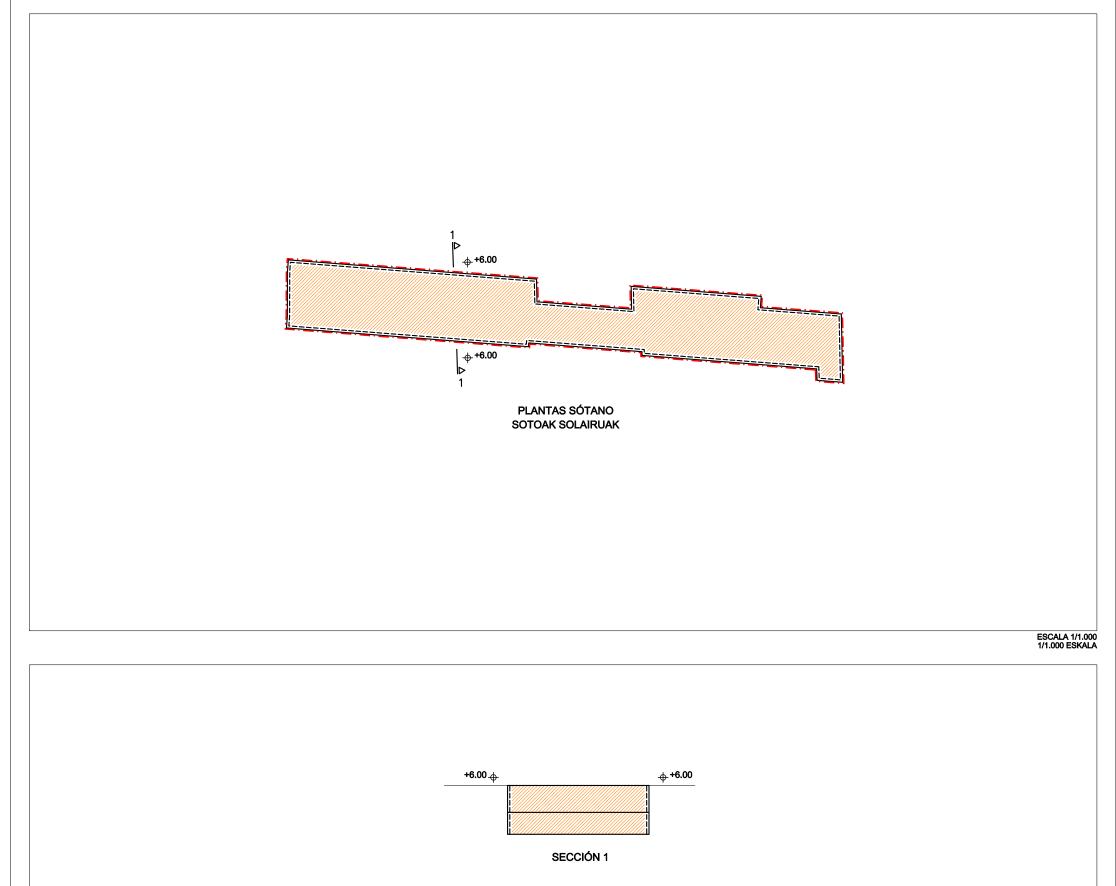


ORIOKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ORIO





ESCALA 1/500 1/500 ESKALA





A.U. "13. DIKE" PARCELA d.2 ELU/SL-1 e.EC-2

Límite de parcela

Alineación de sótanos (Máxima)

Alineación obligatoria

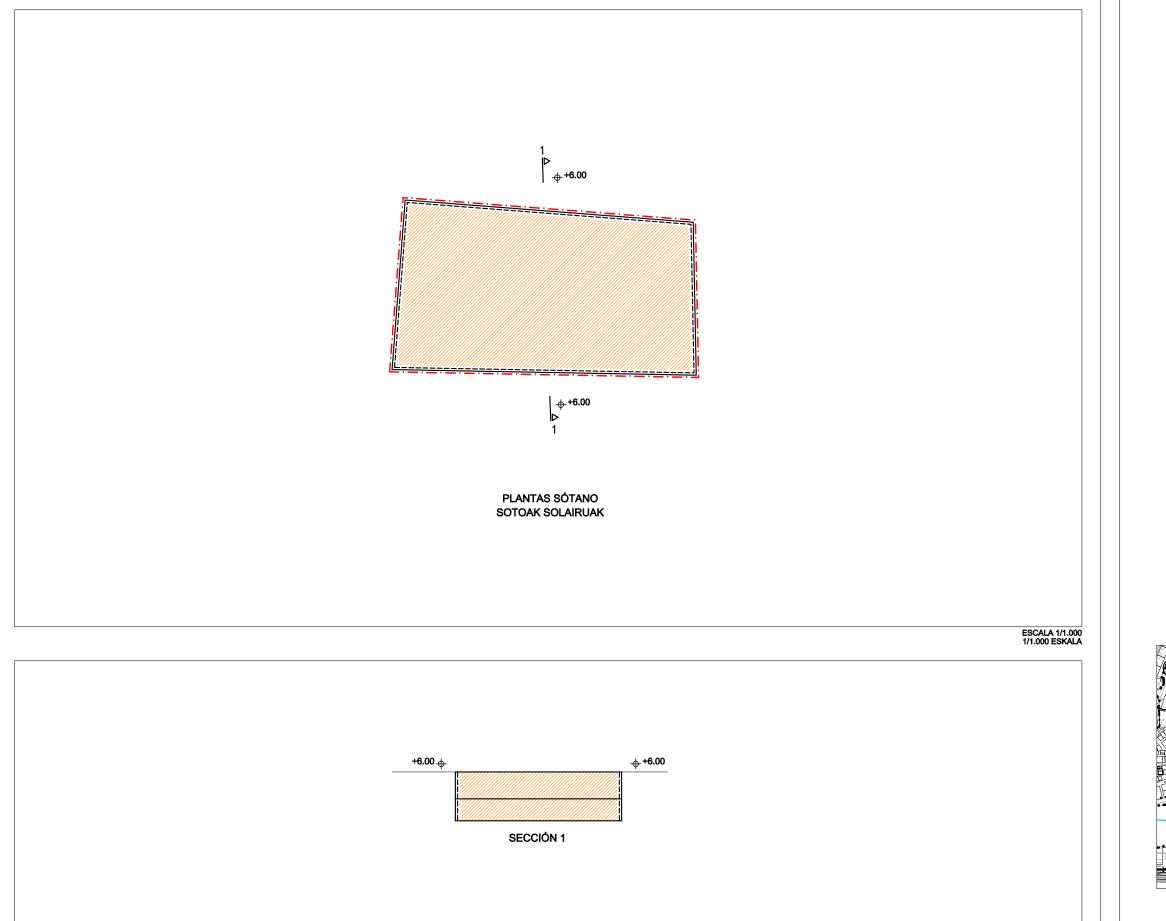
Alineación máxima

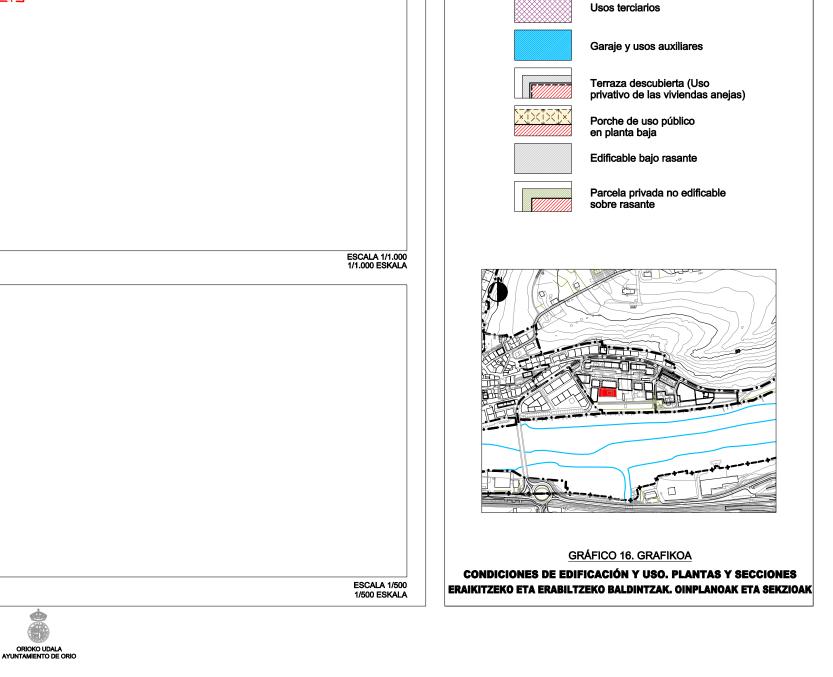
Vivienda

Industrial

Fachada con vuelos autorizados

Edificacion en planta baja





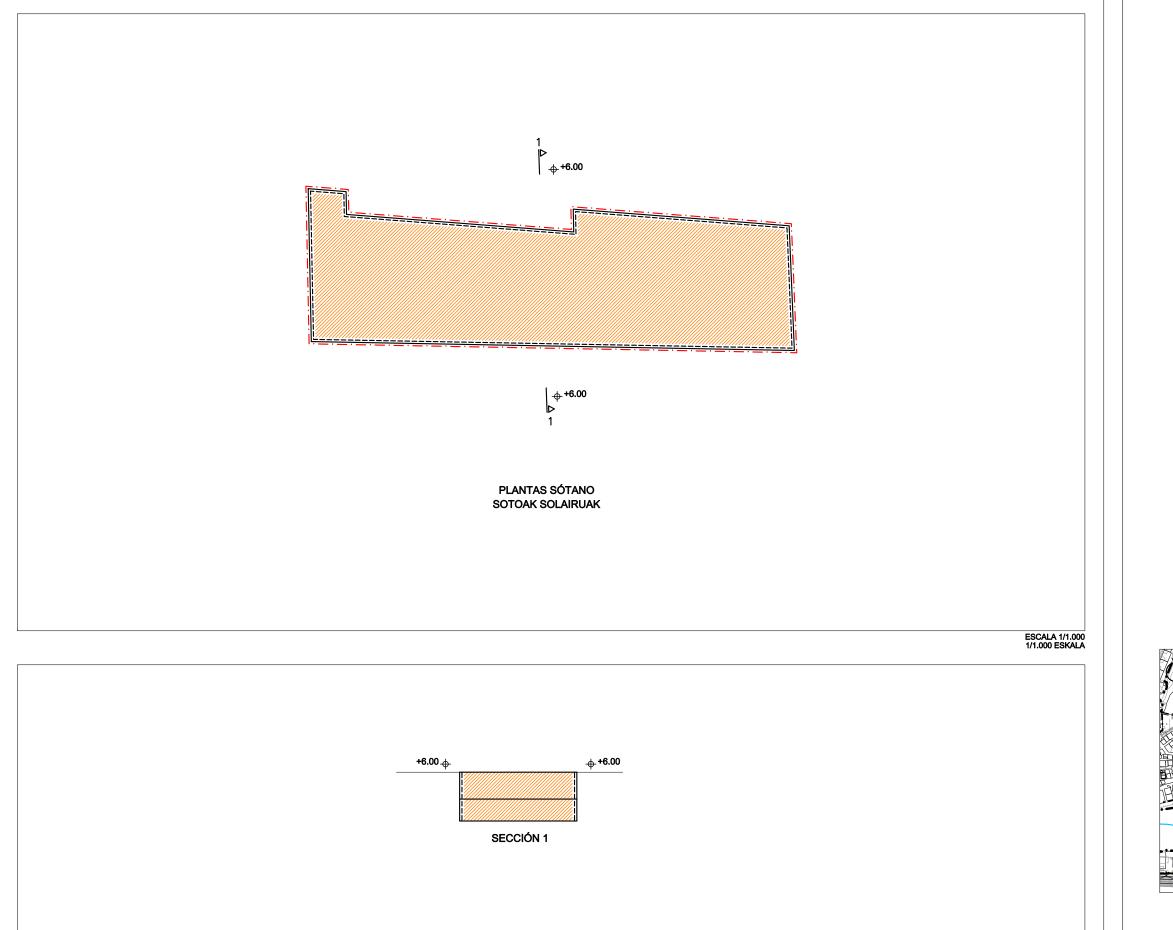


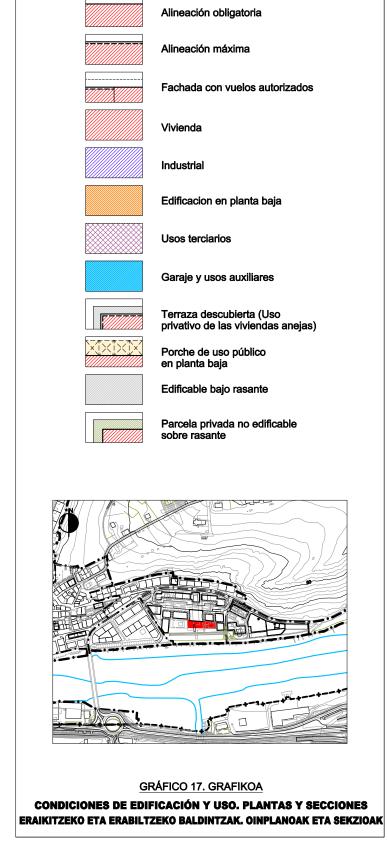
A.U. "13. DIKE"

PARCELA d.2 ELU/SL-2
e.EC-3

Límite de parcela

Alineación de sótanos (Máxima)





ESCALA 1/500 1/500 ESKALA



# ESCALA 1/1.000 1/1.000 ESKALA **⊕+6.00** SECCIÓN 1



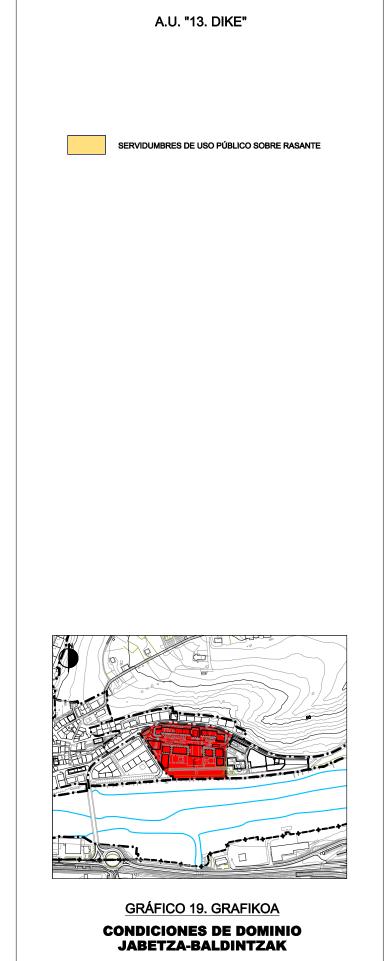
# A.U. "13. DIKE" PARCELA d.2 ELU/SL-3 e.EC-4 Límite de parcela Alineación de sótanos (Máxima) Alineación obligatoria Alineación máxima Fachada con vuelos autorizados Vivienda Industrial Edificacion en planta baja Usos terciarios Garaje y usos auxiliares Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas) Porche de uso público en planta baja Edificable bajo rasante Parcela privada no edificable sobre rasante **GRÁFICO 18. GRAFIKOA**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES

ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

ESCALA 1/500 1/500 ESKALA







## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "14. C. AROCENA".

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones del río Oria, y linda: Al Norte, con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y otros integrados en el ámbito "4. Aita Lertxundi"; al Sur con el citado río; al Oeste con el ámbito "13. Dike"; al Este con el ámbito "15. Anibarko Portua".

Tiene una superficie total de 10.468 m<sup>2</sup>.

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

\* Previsión de un desarrollo urbanístico que compatibilice: la preservación de los valores arquitectónicos y culturales de la edificación existente (fábrica de Cerámicas Arocena); la protección del dominio público marítimo-terrestre de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas; la respuesta a los riesgos de inundabilidad; el destino del ámbito a usos urbanísticos acordes con sus características y condicionantes, así como con los objetivos generales de este Plan.

Eso justifica la consolidación de la citada fábrica en las condiciones establecidas en este Plan y en su Catálogo, para salvaguardar sus valores arquitectónicos, previendo su transformación interna y su destino a usos residenciales, terciarios, de equipamiento y auxilares (aparcamiento...).

\* Previsión de un nuevo desarrollo residencial que, integrando al edificio de Cerámicas Arocena, permita la construcción de unas 87 viviendas además de otros usos terciarios, de equipamiento y auxiliares (aparcamientos...).

Con esa finalidad se delimita el subámbito "14.1 Arocena Cerámica", de 9.965 m² de superficie.

En atención a lo indicado, su desarrollo urbanístico ha de adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de costas, de preservación del patrimonio cultural, de respuesta a los riesgos de inundabilidad, etc.

Para dar respuesta a esos riesgos, la rasante de la parte del subámbito en la que se prevén los nuevos desarrollos urbanísticos se fija en +6,00, coincidente con la del tramo central de la calle Aita Lertxundi. En todo caso, deberá estarse a ese respecto a lo que determine URA. Agencia Vasca del Agua.

- \* Consolidación de la edificación situada en el extremo Este del ámbito, destinándola a usos de equipamiento (en consonancia con su destino actual).
- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen

- y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
- El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
- El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
- La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios *vacíos* desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

### III.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

### 1.1.- Zona "A. Residencial".

A.- Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 10.298 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

### B.- Condiciones generales de uso:

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

### 1.2.- Zona "C.1.3 Red viaria (SG)".

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

### 1.3.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

### 1.4.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Propuestos en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

### 1.5.- Zona "D.1.3 Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

### RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicha ordenación es la establecida en este Plan General.

### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

### IV.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

### 1.1.- Subámbito 14.1. Arocena Cerámica".

A.- La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.



### B.- Edificabilidad física:

\* Sobre rasante:

La mencionada en el siguiente cuadro:

USO	PARCELA	RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD -m²(t)-
Residencial	a.2.1	Vivienda protegida tasada	990
		Vivienda promoción libre	2.970
	a.2.2	Vivienda promoción libre	3.300
	a.2.3	Vivienda promoción libre	1.800
	Total		9.060
Terciario	a.2.2		150
	b.2 / e.1		1.088
	Total		1.238
Equipamiento	b.2 / e.1	Equipamiento público	1.088
TOTAL			11.386

De esa edificabilidad total,  $10.298 \text{ m}^2(t)$  responden a las condiciones propias de la edificabilidad urbanística y los restantes  $1.088 \text{ m}^2(t)$  de la edificabilidad física (no lucrativa)

- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- C Parámetros edificatorios (alineaciones, rasantes, número de plantas, altura...):
  - Sobre rasante: los reflejados en los gráficos incluidos en estas Normas Particulares.
  - \* Bajo rasante: los resultantes de los criterios generales establecidos en este Plan.
- D.- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

### 1.2.- Resto del ámbito.

- A.- La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada" del documento "4. Planos" de este Plan General.
- B.- Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.
- C.- Edificabilidad física:
  - \* Sobre rasante: se consolida la edificabilidad actual, vinculada a la forma de la edificación existente y convalidada.
  - \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- D.- Parámetros edificatorios:
  - \* Alineaciones y rasantes: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales.
  - \* Altura y número de plantas:
    - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con su actual altura y número de plantas.
    - Bajo rasante: las autorizadas con carácter general por este Plan.
- E.- Condiciones de uso: las establecidas en este Plan para las subzonas pormenorizadas ordenadas.



### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

- \* Subámbito 14.1. Arocena Cerámica": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad<sup>1</sup>.
- \* Resto del ámbito:

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de ese tipo de edificabilidad.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

### VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

La fábrica Cerámicas Arocena se incluye en el Catálogo de este Plan y queda sujeta al régimen de protección establecido en él.

### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

### 1.- Condiciones de actuación.

- \* Subámbito 14.1. Arocena Cerámica": actuación de dotación². Su ejecución se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan para ese tipo de actuaciones.
- \* Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### 2.- Condiciones de urbanización.

- \* Subámbito 14.1. Arocena Cerámica": las que se determinen en el contexto del proyectos de obras de urbanización a promover simultáneamente al primer proyecto de edificación que se promueva en el subámbito.
- \* Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- \* Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los

Las razones justificativas de la categorización de los terrenos del subámbito como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad son las expuestas en el documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y su ejecución (apartados "3.2" y "5.5" del epígrafe X) de este Plan General.

Las razones justificativas de la propuesta de ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito como actuación de dotación son las expuestas en el documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y su ejecución (apartado "5.5" del epígrafe X) de este Plan General.

espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- \* Subámbito "14.1. Arocena Cerámica": las que se determinen en el contexto de la concesión de la licencia municipal de construcción, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.
- \* Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito en las condiciones determinadas en este Plan.

### 6.- Condiciones particulares de dominio.

No se determinan

### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

### 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

### A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

### 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.

### Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

## 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

#### A.- Medidas generales.

- Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

### 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).

- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.
     Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - \* El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

#### 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.

A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.

- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- \* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.- GRAFICOS.

- \* Referentes al subámbito "14.1. Arocena Cerámica":
  - 1.- Delimitación del subámbito.
  - 2.- Categorización del suelo urbano del subámbito.
  - 3.- Delimitación de las parcelas del subámbito.
  - 4.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela a.2/1.
  - 5.- Condiciones de edificación y uso. Plantas. Parcela a.2/2.
  - 6.- Condiciones de edificación y uso. Secciones. Parcela a.2/2.
  - 7.- Condiciones de edificación y uso. Plantas. Parcela a.2/3.
  - 8.- Condiciones de edificación y uso. Secciones. Parcela a.2/3.
  - 9.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones. Parcela b.2/e.1.

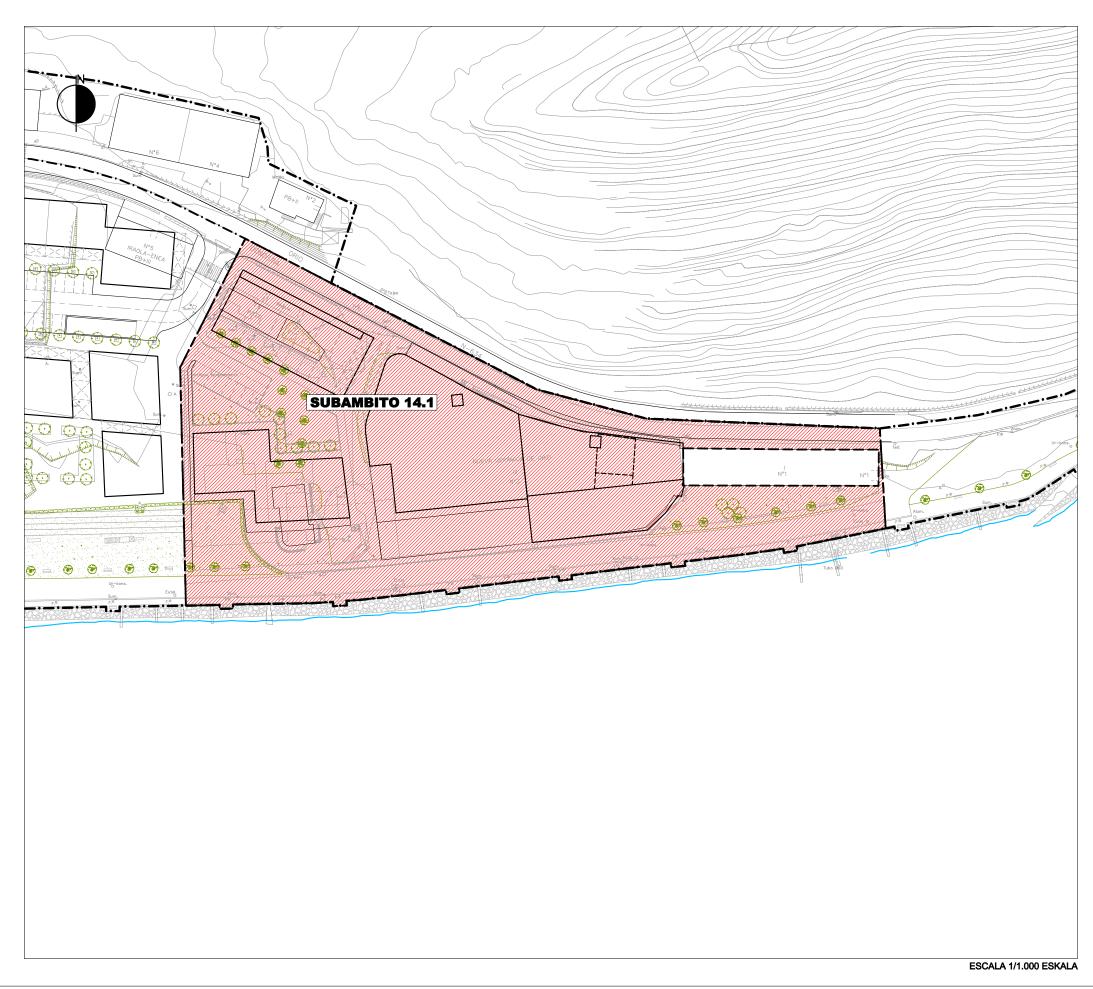
# A.U. "14. AROCENA" SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA" ESCALA 1/2.000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA ---- LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA







SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA

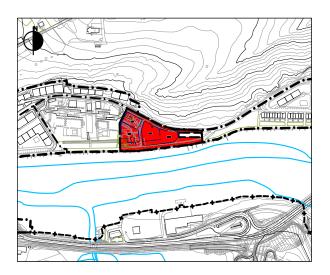
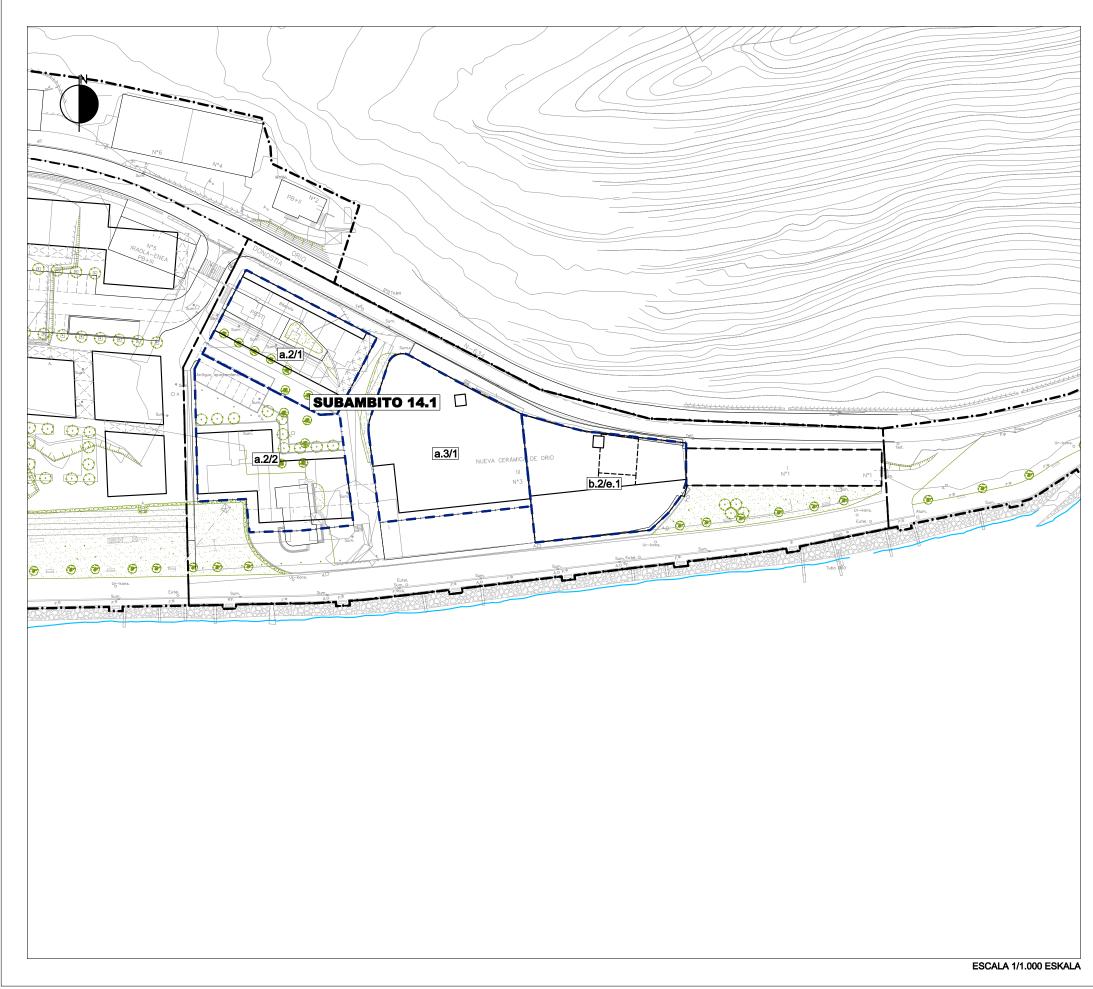


GRÁFICO 2. GRAFIKOA
CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO
HIRI-LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA







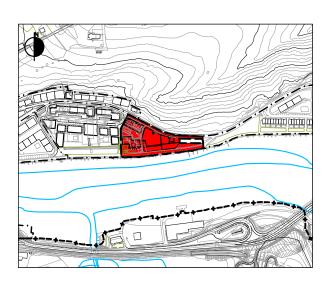


GRÁFICO 3. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE PARCELAS

AZPIEREMUKO PARTZELAK



A.U. "14. AROCENA" **SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA" Parcela a.2/1** 

Límite de parcela

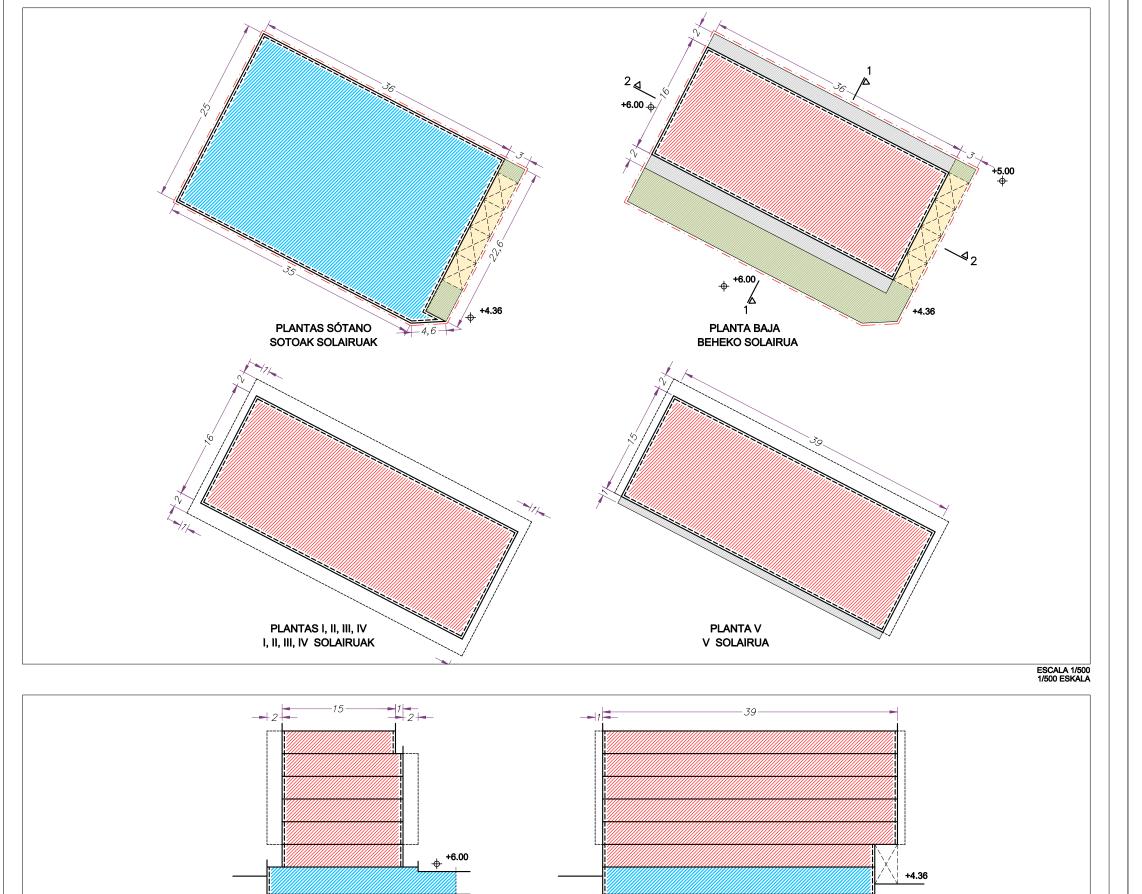
(Máxima)

Alineación de sótanos

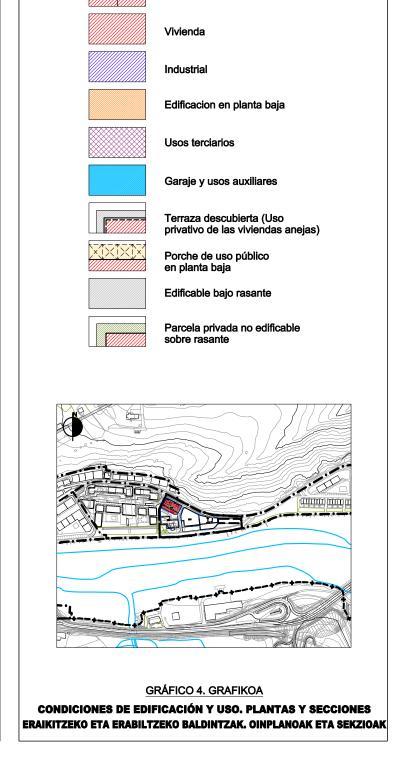
Alineación obligatoria

Alineación máxima

Fachada con vuelos autorizados



SECCIÓN 1



ESCALA 1/500 1/500 ESKALA



SECCIÓN 2

A.U. "14. AROCENA" **SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA" Parcela a.2/2** 

Límite de parcela

(Máxima)

Vivienda

Industrial

Usos terciarios

Alineación de sótanos

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Fachada con vuelos autorizados

Edificacion en planta baja

Garaje y usos auxiliares

Terraza descubierta (Uso

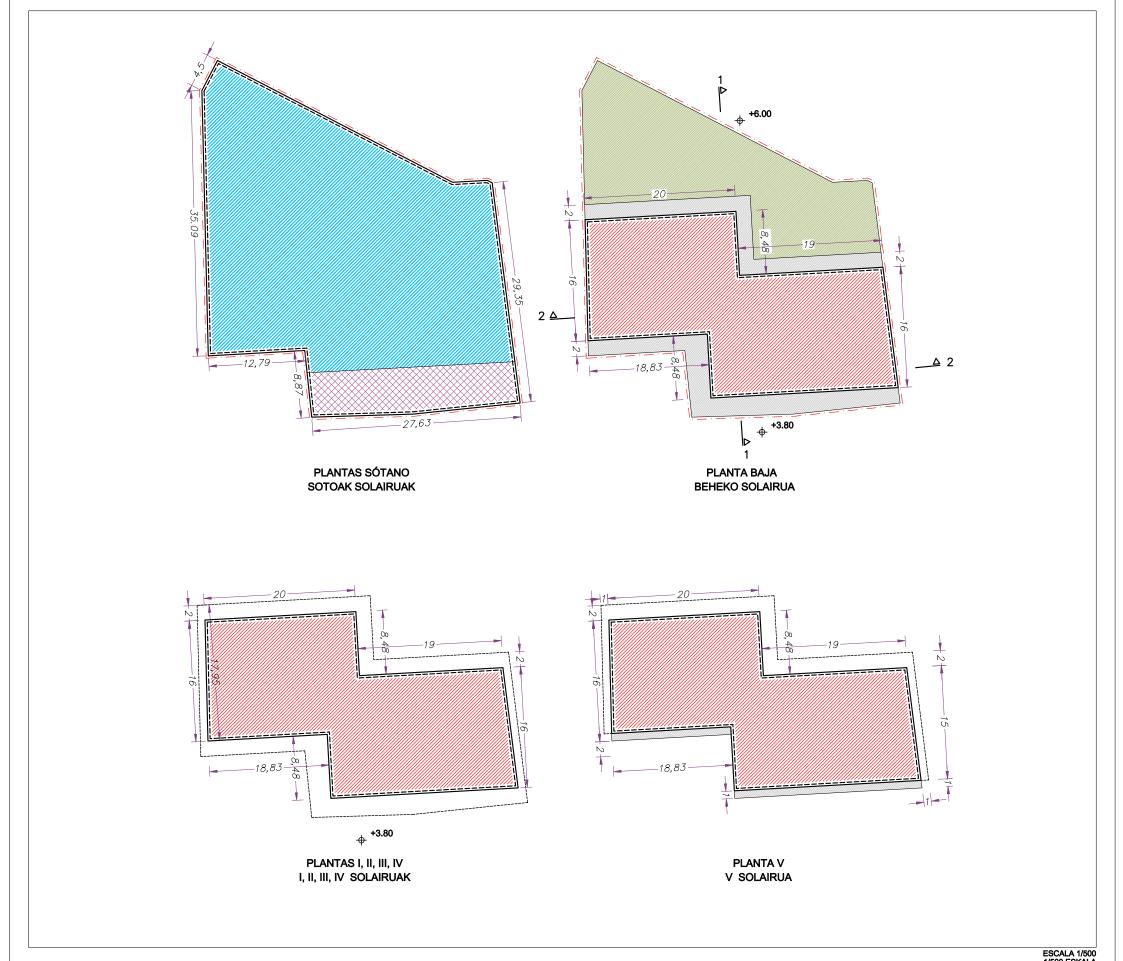
Porche de uso público en planta baja

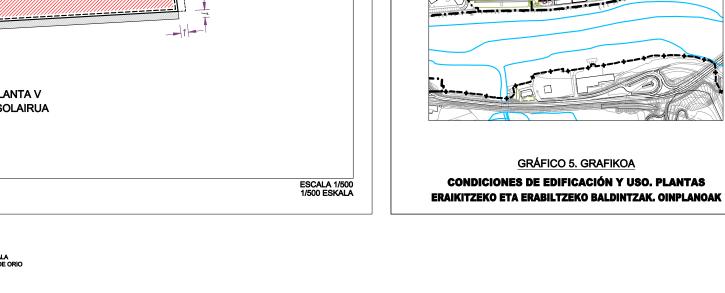
Edificable bajo rasante

sobre rasante

Parcela privada no edificable

privativo de las viviendas anejas)







A.U. "14. AROCENA" **SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA" Parcela a.2/2** 

Límite de parcela

(Máxima)

Vivienda

Industrial

Usos terciarios

Alineación de sótanos

Alineación obligatoria

Alineación máxima

Fachada con vuelos autorizados

Edificacion en planta baja

Garaje y usos auxiliares

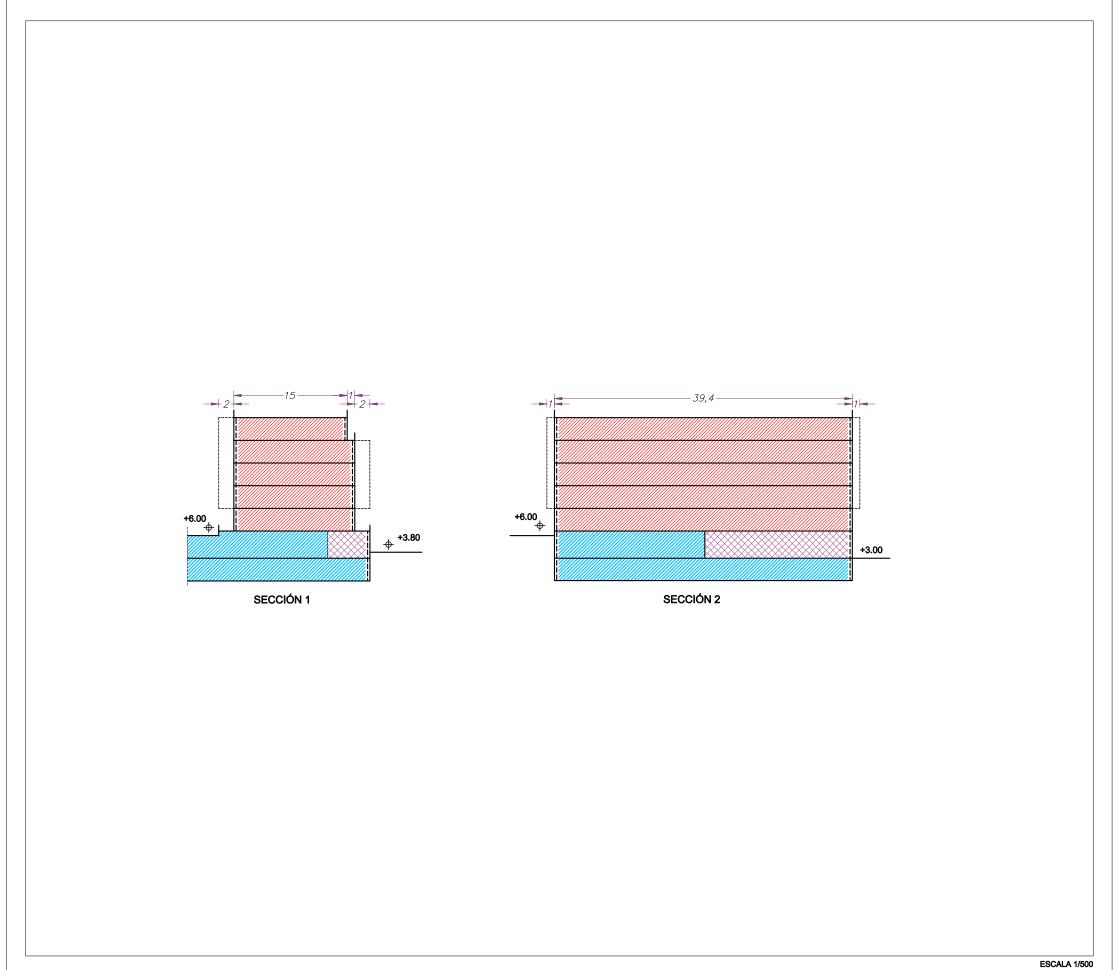
Porche de uso público en planta baja

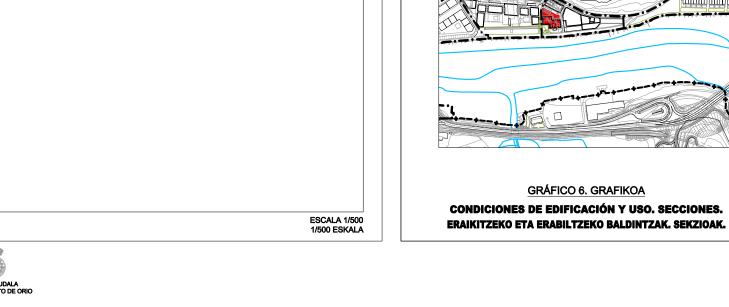
Edificable bajo rasante

sobre rasante

Parcela privada no edificable

Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas)







A.U. "14. AROCENA" **SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA" Parcela a.3/1** 

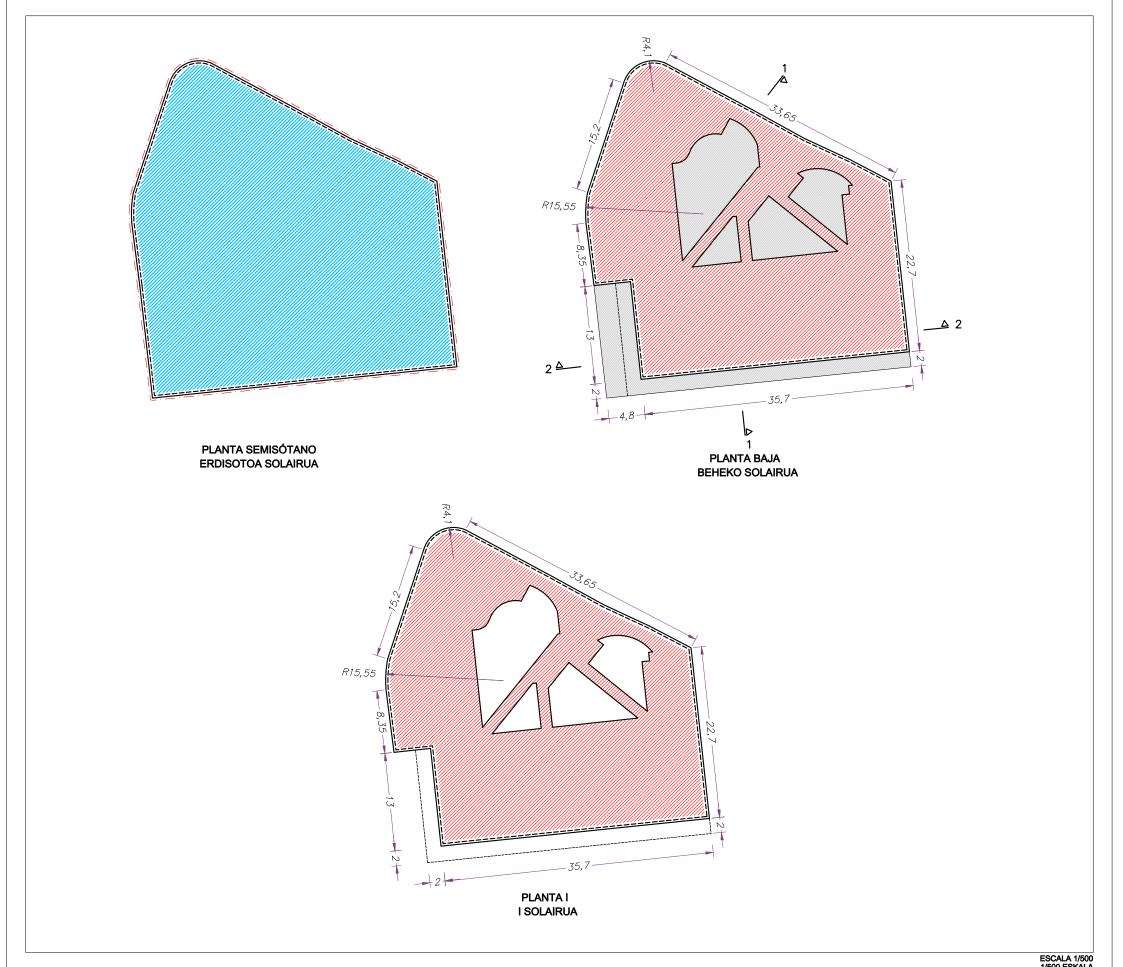
Límite de parcela

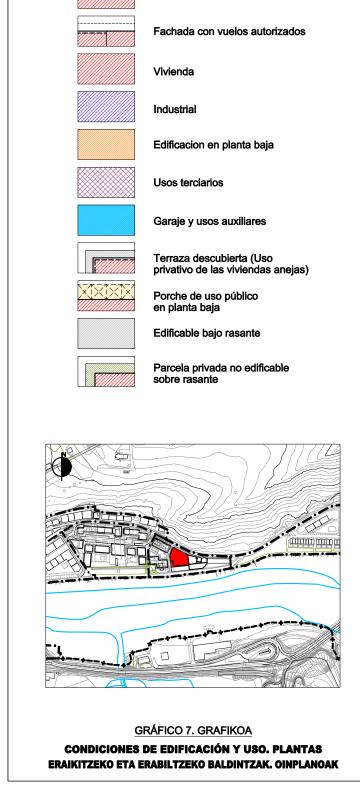
(Máxima)

Alineación de sótanos

Alineación obligatoria

Alineación máxima





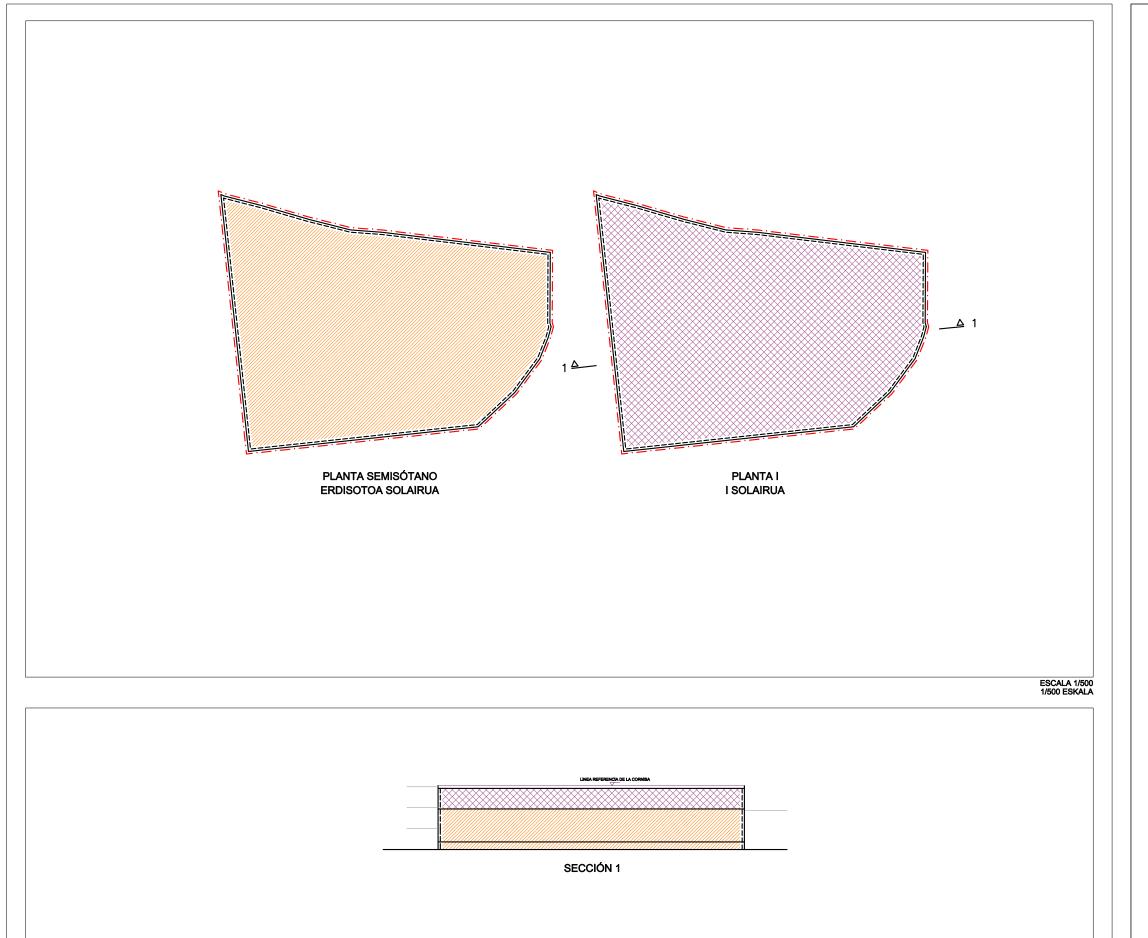






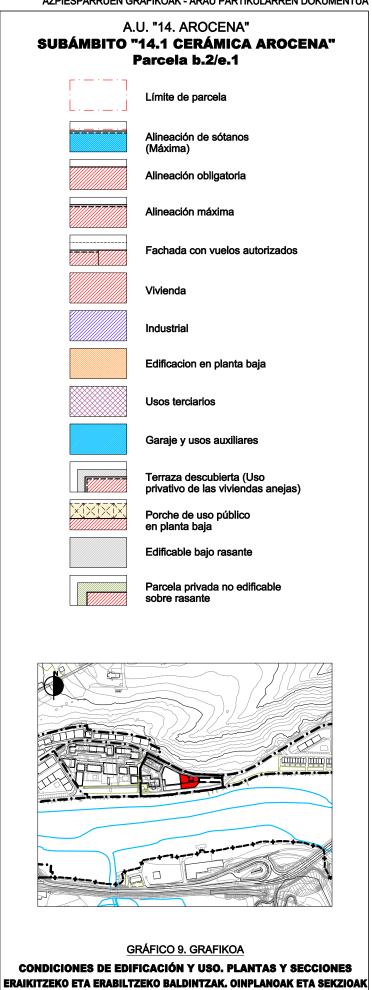
## A.U. "14. AROCENA" SUBÁMBITO "14.1 CERÁMICA AROCENA" Parcela a.3/1 Límite de parcela Alineación de sótanos (Máxima) Alineación obligatoria Alineación máxima Fachada con vuelos autorizados Vivienda Industrial Edificacion en planta baja Usos terciarios Garaje y usos auxiliares Terraza descubierta (Uso privativo de las viviendas anejas) Porche de uso público en planta baja Edificable bajo rasante Parcela privada no edificable sobre rasante **GRÁFICO 8. GRAFIKOA** CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. SECCIONES.

ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. SEKZIOAK.





ESCALA 1/500 1/500 ESKALA



## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "15. ANIBARKO PORTUA".

#### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones del rió Oria, y linda, al Norte con terrenos clasificados como suelo no urbanizable, al Sur con el citado río, al Este con el ámbito "15. C. Arocena", y al Oeste con terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en las inmediaciones de la nueva variante de la carretera N-634.

Tiene una superficie total de 30.990 m².

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

- Consolidación de la ordenación y de los desarrollos urbanísticos existentes.
- \* Reajuste del régimen urbanístico del subámbito "15.1. Anibarko Portua 37" (de 158 m² de superficie) sustituyendo el destino terciario de la edificación existente en él por el residencial.
- \* Previsión y ejecución de las actuaciones de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, que se estimen adecuadas.
- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan el medio urbano del ámbito, en el contexto de sus actuales de densidad y compacidad.
  - El mantenimiento de las dotaciones y servicios de proximidad (equipamientos, comercio, espacios libres, etc.) existentes y su complementación con los nuevos que se estimen convenientes.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios *vacíos* desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:
  - Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
  - Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
  - Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
  - La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
  - Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

#### III.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### 1.1.- Zona "A. Residencial".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante:
  - Se consolida la edificabilidad existente en el conjunto de la zona global, vinculada al conjunto de las edificaciones existentes y consolidadas en ella y a sus parámetros edificatorios (alineaciones, número de plantas, etc.).
- Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

#### 1.2.- Zona "C.1.3 Red viaria (SG)".

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

#### 1.3.- Zona "D.1.1 Espacios Libres Urbanos (SG. Existentes en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 1.4.- Zona "D.1.3 Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicha ordenación es la establecida en este Plan General.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.1.- Subámbito 15.1. Anibarko Portua 37".

A.- La zonificación pormenorizada del subámbito es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.

#### B.- Edificabilidad física:

- \* Sobre rasante (destinada a uso residencial): la vinculada a los parámetros edificatorios de la edificación existente en ella y consolidada por este Plan; se estima, orientativamente, en 290 m²(t).
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- C Parámetros edificatorios (alineaciones, rasantes, número de plantas, altura...):
  - \* Sobre rasante: se corresponden con los de la edificación actual, que se consolida.
  - \* Bajo rasante: los resultantes de los criterios generales establecidos en este Plan.
- D.- Las condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el subámbito son las establecidas en este Plan para cada una de ellas.

#### 1.2.- Resto del ámbito.

- A.- La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.
- B.- Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### C.- Edificabilidad física:

- Sobre rasante: se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y convalidada en cada una de ellas.
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### D.- Parámetros edificatorios:

- Alineaciones y rasantes: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales.
- \* Altura y número de plantas:
  - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan en cada parcela con su actual altura y número de plantas.
  - Bajo rasante: las autorizadas con carácter general por este Plan.
- E.- Condiciones de uso: las establecidas en este Plan para las subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### F.- Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación sobre y bajo rasante son las reflejadas en el gráfico "1. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Urbanísticas Particulares".

#### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

\* Subámbito 15.1. Anibarko Portua 37": suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

#### \* Resto del ámbito:

Los terrenos del resto del ámbito se categorizan como suelo urbano consolidado con las salvedades referentes a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad de las parcelas pormenorizadas que sean objeto de actuaciones urbanísticas (cambios de uso...) que supongan un incremento de ese tipo de edificabilidad.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

#### VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

#### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- Condiciones de actuación.

- \* Subámbito "15.1. Anibarko Portua 37": actuación de dotación. Su ejecución se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan para ese tipo de actuaciones.
- \* Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 2.- Condiciones de urbanización.

- \* Subámbito "15.1. Anibarko Portua 37": las que se determinen en el contexto de la concesión de la licencia municipal de construcción.
- \* Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

- \* Subámbito "15.1. Anibarko Portua 37": las que se determinen en el contexto de la concesión de la licencia municipal de construcción, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.
- Resto del ámbito: las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito.

#### 6.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las reflejadas en el gráfico "2. Condiciones de dominio" incluido en estas Normas Particulares.

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

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

#### 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

#### A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

#### 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.

- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

## 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

- A.- Medidas generales.
  - Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).
- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.
- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, *Cortaderia selloana*; el bambú japonés, *Fallopia japonica*, la falsa acacia, *Robinia pseudoacia*, el arbusto de las mariposas, *Buddleja davidii*, y la caña común, *Arundo donax*.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - \* Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

    Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.

C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- \* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.- GRAFICOS.

- \* 1. Delimitación del subámbito "15.1. Anibarko Portua 37".
- \* 2. Condiciones de dominio del ámbito "15. Anibarko Portua".

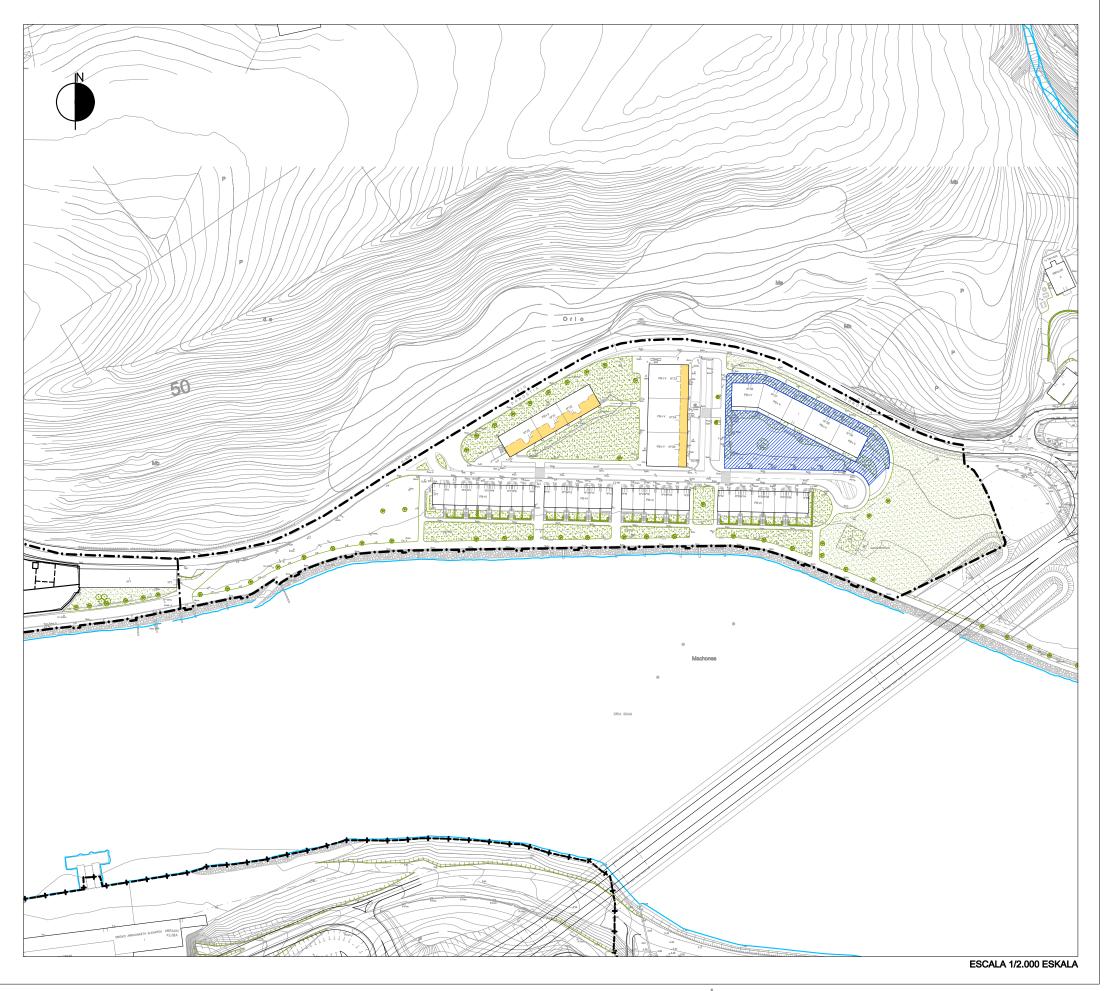
# A.U. "15. ANIBARKO PORTUA" SUBÁMBITO "15.1" N°36 PB+V PB+V **SUBAMBITO 15.1** Alum. Resp. Resp. Pluvo Sanf.0 ESCALA 1/500 ESKALA

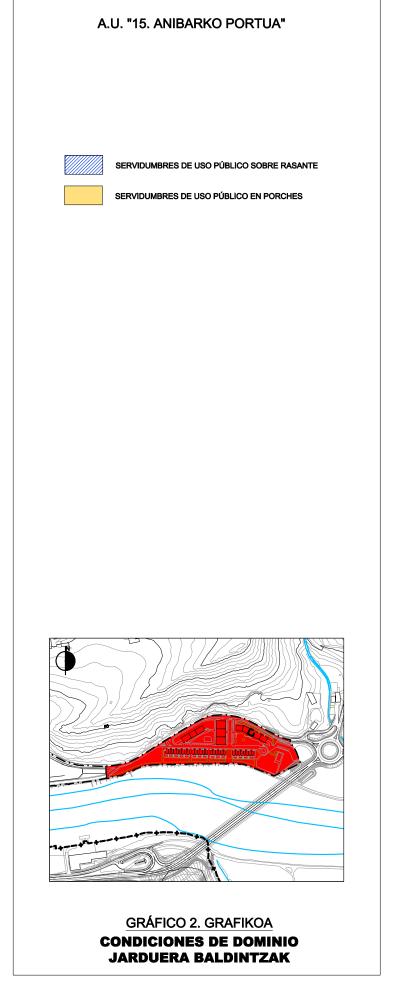
AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LIMITE DE SUBÁMBITO

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITO
AZPIEREMUEN MUGAKETA









## NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO <u>"16. ORTZAIKA"</u>.

#### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones del río Oria, y linda, al Norte, Este y Oeste con terrenos del término municipal de Orio clasificados como suelo no urbanizable, y al Sur con el citado río.

Tiene una superficie total de 27.599 m².

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

- Consolidación de la ordenación y de la edificabilidad existente sobre rasante.
- \* Regeneración y mejora de la calidad urbana del espacio público del ámbito, complementada con la habilitación de una plaza, espacio o lugar de encuentro social.
- \* Previsión y ejecución de acciones de mejora de la urbanización del ámbito, creando una zona de esparcimiento, verde, junto a la ría, en su extremo Oeste.
- \* Los usos planteados en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimoterrestre se adecuarán a los criterios establecidos en la Ley de Costas, debiendo ser compatibles con los mismos. En ese contexto, las edificaciones y usos preexistentes se adecuarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de esa Ley.
- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la

legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:

- Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
- La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

#### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### 1.1.- Zona "B. Actividades Económicas".

#### A.- Edificabilidad urbanística:

- \* Sobre rasante: la edificabilidad autorizada en la zona global es la vinculada a las edificaciones preexistentes y consolidadas por este Plan General.
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

Se autorizan los usos residenciales en las parcelas pormenorizadas de esa naturaleza ordenadas en este Plan.

#### 1.2.- Zona "C.1.1. Red Viaria (SG. Existente en DPMT)".

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

#### 1.3.- Zona "C.1.3. Red Viaria (SG)".

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

#### 1.4.- Zona "D.1.2 Espacios Libres Urbanos (SG. Propuestos en DPMT)".

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

Los espacios libres generales de esta zona no son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

#### 1.5.- Zona "D.1.3 Espacios Libres Urbanos (SG)".

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

Los espacios libres generales de esta zona son computables para el cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia.

## 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

## 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Dicho régimen es el establecido en este Plan General,

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- Calificación pormenorizada.

- A.- La zonificación pormenorizada es la reflejada en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General.
- B.- Se consolida la parcelación actual, sin perjuicio de su posible reajuste de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en este Plan.

#### C.- Edificabilidad física:

- \* Sobre rasante: se consolida la edificabilidad existente en cada parcela, asociada a la forma de la edificación existente y convalidada en cada una de ellas.
- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### D.- Parámetros edificatorios:

- \* Alineaciones y rasantes: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan con sus alineaciones y rasantes actuales.
- \* Altura y número de plantas:
  - Sobre rasante: se consolidan las edificaciones existentes y convalidadas por este Plan en cada parcela con su actual altura y número de plantas.
  - Bajo rasante: las autorizadas con carácter general por este Plan.
- \* Determinaciones reguladoras de las alineaciones y del retiro de las edificaciones del ámbito.

Borde de vial: 15,00 m.
Borde de la regata: 15,00 m.
Borde de la parcela: 10,00 m.

- E.- Complementariamente, con el fin de posibilitar una ordenación más acorde con el entorno, en el supuesto de derribo de la o las edificaciones consolidadas, el Ayuntamiento podrá acordar la modificación de las alineaciones o perfiles de las mismas, aun cuando suponga una ordenación pormenorizada y/o una ocupación en planta diversa a la actual. En ese contexto:
  - \* Se entenderá consolidada la edificabilidad preexistente sobre rasante.
  - \* Se procederá, siempre que se estime conveniente, a la formulación y aprobación bien de un Plan Especial bien de un Estudio de Detalle a los efectos de la determinación de los nuevos parámetros formales de la edificación o edificaciones afectadas (alineaciones, altura, número de plantas...).
- F.- Condiciones de uso: las establecidas en este Plan para las subzonas pormenorizadas ordenadas.

#### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

#### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- Condiciones de actuación.

Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

### 2.- Condiciones de urbanización.

- \* Las establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan. En ese contexto, el Ayuntamiento analizará la procedencia de promover la ejecución de obras de mejora de la urbanización, incluidas las redes de servicios, y determinará las medidas adecuadas a ese respecto mediante la formulación del o de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.
- Los proyectos de obras de urbanización que se promuevan en el espacio público determinarán las medidas que, en cada caso, se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

## 3.- Condiciones de ejecución y financiación de cargas de urbanización.

Las establecidas en el documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 4.- Coeficientes de ponderación de usos.

Los establecidos en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

#### 5.- Régimen urbanístico de las edificaciones existentes

Se consolidan las edificaciones existentes en el ámbito.

#### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

#### 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.

#### A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

#### 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.

- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.

## 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

## 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

#### A.- Medidas generales.

- \* Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.

- \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados: las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

## 5.- Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  - Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - \* Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - \* Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

    Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

#### 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.

- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.

## 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.

\* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.- GRAFICOS.

No se incluyen.

# NORMAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "17. BOTALEKU".

## I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones de la carretera N-634, y linda al Norte con la citada carretera, y al Sur, Este y Oeste con terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Tiene una superficie total de 21.414 m<sup>2</sup>.

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

- \* Reordenación de la zona de actividades económicas existente y ordenada de conformidad con los siguientes criterios:
  - Mejora de los accesos al ámbito, incluido el enlace con la carretera N-634.
  - Creación de una zona verde junto a la regata, a la entrada del ámbito.
  - Las superficies de explanación resultantes del movimiento de tierras se diseñarán con elementos perimetrales que disminuyan los posibles impactos visuales.
- \* Se consolida el régimen de ordenación pormenorizada y de ejecución de dicha ordenación establecido en los siguientes documentos:
  - Plan Especial de Ordenación Urbana (AD: 31-X-2012).
  - Programa de Actuación Urbanizadora (AD: 6-X-2014.
  - Proyecto de Urbanización (AD: 10-III-2016).
  - Proyecto de Reparcelación (AD: 28-IX-2020).

Además, se está procediendo en este momento a la tramitación de un Estudio de Detalle referido al ámbito. Fue aprobado inicialmente mediante resolución de 31-8-2021 y está pendiente de aprobación definitiva.

- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito, complementadas con la proyección y ejecución de las medidas de accesibilidad (al espacio público y a las edificaciones) que sean necesarias.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios *vacíos* desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos;
- \* La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en

edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:

- Los terrenos del dominio público marítimo terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.
- La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo "44.6" de la Ley de Costas.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### 1.1.- Zona "B. Actividades Económicas".

- A.- Edificabilidad urbanística:
  - \* Sobre rasante:

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

- \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.
- B.- Condiciones generales de uso:

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

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Ese régimen es el establecido en el Plan Especial de Ordenación Urbana promovido en el ámbito (AD: 31-X-2012), que se consolida.

#### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

## IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

#### 1.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito (condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; condiciones particulares de edificación y parcelación; condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; condiciones particulares de dominio; etc.) es el establecido en el citado Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito (aprobado definitivamente mediante resolución de 31-X-2013).

Las previsiones de zonificación pormenorizada incluidas en el plano "III.1. Zonificación Pormenorizada (sobre rasante)" del documento "4. Planos" de este Plan General tienen su origen en dicho Plan Especial. En el supuesto de errores o equívocos, se entenderán de aplicación las previsiones de los planos del Plan Especial.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito responde a las previsiones siguientes (establecidas en el Plan Especial consolidado):

A.- La relación de las parcelas privadas ordenadas es la siguiente:

- \* Parcela 1.
- Parcela 2.
- Parcela 3.
- Parcela 4.
- \* Parcela 5.

Su delimitación es la reflejada en el gráfico 1 incluido en estas Normas Urbanísticas Particulares.

Las parcelas anteriores se complementan con las subzonas pormenorizadas destinadas a dotaciones públicas (viario; espacios libres, etc.)

- B.- El régimen urbanístico de las parcelas privadas ordenadas es el siguiente:
  - a) Parcela 1.
    - \* Edificabilidad urbanística:
      - Sobre rasante: 3.150 m<sup>2</sup>(t).
      - Bajo rasante: la resultante de las previsiones generales establecidas a ese respecto en este Plan.
    - \* Parámetros edificatorios:
      - Sobre rasante:
        - . Número de plantas: planta baja + 1 planta alta o entreplanta.
        - . Altura máxima:
          - \* Fachada este: 7,5 m medidos desde el acceso existente (cota 124) hasta la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta.
          - \* Cumbrera: 11 m desde el acceso existente (cota 124).
    - \* Alineaciones máximas de la edificación prevista sobre rasante (en planta): las reflejadas en el gráfico 1 incluido en estas Normas Urbanísticas Particulares.
    - \* Régimen de uso: se destina a usos industriales y terciarios.
  - b) Parcela 2.
    - \* Edificabilidad urbanística:
      - Sobre rasante: 1.186 m²(t).
      - Bajo rasante: la resultante de las previsiones generales establecidas a ese respecto en este Plan.

- \* Parámetros edificatorios:
  - Sobre rasante:
    - Número de plantas: planta baja + 1 planta alta o entreplanta.
    - Altura máxima:
      - \* Fachada este: 7,5 m medidos desde el acceso existente (cota 124) hasta la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta.
      - \* Cumbrera: 11 m desde el acceso existente (cota 124).
- \* Alineaciones máximas de la edificación prevista sobre rasante (en planta): las reflejadas en el gráfico 1 incluido en estas Normas Urbanísticas Particulares.
- \* Régimen de uso: se destina a usos industriales y terciarios.

#### c) Parcela 3.

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 1.664 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de las previsiones generales establecidas a ese respecto en este Plan.
- \* Parámetros edificatorios:
  - Sobre rasante:
    - . Número de plantas: planta baja + 1 planta alta + bajocubierta.
    - . Altura máxima:
      - \* Alero: 9 m medidos desde la rasante de acceso a la parcela.
      - \* Cumbrera: 12,40 m medidos desde la rasante de acceso a la parcela.
- \* Alineaciones máximas de la edificación prevista sobre rasante (en planta): las reflejadas en el gráfico 1 incluido en estas Normas Urbanísticas Particulares.
- \* Régimen de uso: se destina a usos terciarios.

#### d) Parcela 4.

- \* Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 2.000 m<sup>2</sup>(t).
  - Bajo rasante: la resultante de las previsiones generales establecidas a ese respecto en este Plan.
- \* Parámetros edificatorios:
  - Sobre rasante:
    - . Número de plantas: planta baja + 2 plantas altas o entreplanta.
    - Altura máxima: 7,5 m medidos desde el acceso existente (cota 124,50).
- \* Alineaciones máximas de la edificación prevista sobre rasante (en planta): las reflejadas en el gráfico 1 incluido en estas Normas Urbanísticas Particulares.
- \* Régimen de uso: se destina a usos industriales y terciarios.

#### e) Parcela 5.

- \* Se destina a usos viario y de aparcamiento privados.
- \* No se prevé edificación ni edificabilidad alguna.
- \* Se vincula a las restantes parcelas privadas ordenadas en el ámbito, en los términos que a ese respecto se establezcan en los proyectos (reparcelación...) a promover en el ámbito.

#### C.- Otras previsiones urbanísticas:

- a) Parcela 1.
  - \* Se prevé su desarrollo mediante pabellón modulado.
  - \* Se permite su división en locales sujetos al régimen de propiedad horizontal con una superficie mínima de 250 m².

#### b) Parcela 2.

- \* Se prevé su desarrollo mediante pabellón modulado.
- \* Se permite su división en locales sujetos al régimen de propiedad horizontal con una superficie mínima de 250 m².
- c) Parcela 3.
  - \* Es una parcela única e indivisible.
- d) Parcela 4.
  - \* Se prevé su desarrollo mediante pabellón modulado.
  - \* Se permite su división en locales sujetos al régimen de propiedad horizontal con una superficie mínima de 250 m².
- e) Se consolidan las previsiones de ordenación de dotaciones públicas ordenadas en el Plan Especial consolidado. Las obligaciones dotacionales del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito son las vinculadas a la ejecución de esas dotaciones y a su cesión urbanizada a la Administración.

Se consolidan las previsiones del citado Plan Especial, incluidas las no mencionadas en los apartados anteriores, En el supuesto de errores o equívocos entre las previsiones anteriores y las del Plan Especial se considerarán de aplicación prioritaria las de ese último Plan.

#### 2.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

Las previsiones reguladoras de la categorización de los suelos urbanos del ámbito son las establecidas en el citado Plan Especial.

De conformidad con lo establecido en ese Plan, los terrenos se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

## VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

Se consolidan las previsiones de ejecución urbanística contenidas en los distintos documentos y proyectos promovidos en el ámbito y que se mencionan a continuación:

- \* Programa de Actuación Urbanizadora del área "19. Botaleku", aprobado definitivamente el 6 de octubre de 2014.
- Proyecto de Urbanización del área "19. Botaleku", aprobado definitivamente el 10 de marzo de 2016.
- \* Proyecto de Reparcelación del ámbito "19. Botaleku", aprobado definitivamente el 28 de setiembre de 2020.

#### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.

En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.

B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.
- 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.
- 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico
- A.- Medidas generales.
  - \* Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
  - \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
  - \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados.
  - Las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

#### Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - \* Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

    Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.

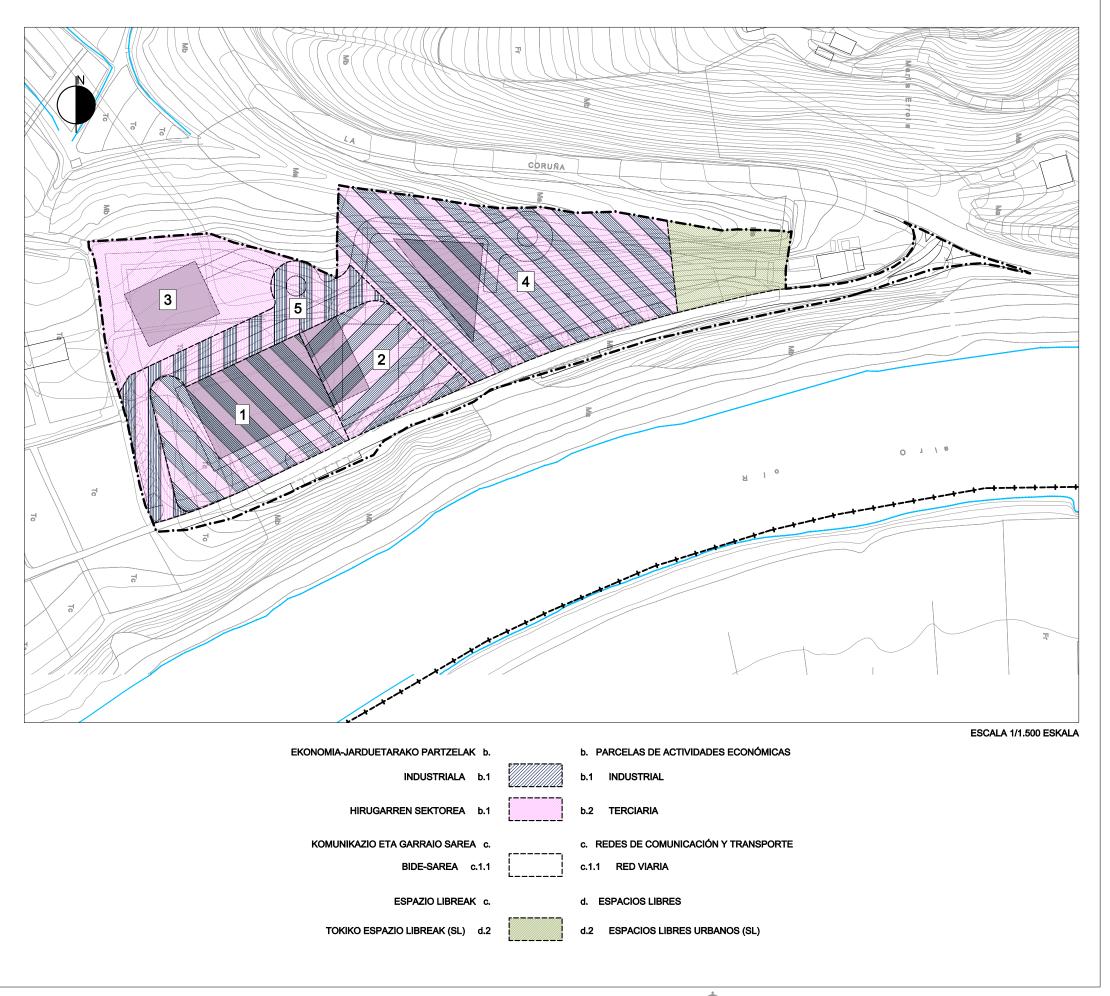
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - \* El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.
- C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.
- 9.- Medidas relacionadas con los riesgos de inundación.
- \* Los desarrollos urbanísticos afectados por ese tipo de riesgos se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

#### IX.- GRAFICOS.

- 1.- Zonificación pormenorizada. Parcelas ordenadas.
- 2.- Condiciones de edificación de parcelas privadas (en planta).



A.U. "17. BOTALEKU"

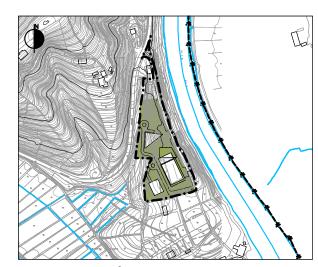


GRÁFICO 1. GRAFIKOA

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.
PARCELAS ORDENADAS.
ANTOLAMENDU XEHATUA.
ANTOLATUTAKO PARTZELAK.







GRÁFICO 2. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE PARCELAS PRIVADAS.
PARTZELA PRIBATUEN ERAIKITZE-BALDINTZAK.



## NORMAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "18. AIZPERRO".

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

Este ámbito está situado en las inmediaciones del enlace con la autopista A-8 y linda, al Norte y Este con terrenos del término municipal de Orio clasificados como suelo no urbanizable, al Oeste con el vial que conecta Orio con Donostia, pasando por Igeldo, y al Sur con el citado enlace.

Su delimitación es la resultante de las previsiones establecidas en el Plan Parcial y el Programa de Actuación Urbanizadora a los que se hace referencia en el siguiente epígrafe II, que se consolidan.

Tiene una superficie total de 48.944 m².

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

- \* Creación de una pequeña zona industrial situada junto al enlace con la autopista AP-8 que, por un lado, posibilite el traslado de industrias emplazadas en zonas de regeneración, y, por otro, absorba la demanda de suelo de esa naturaleza del término municipal.
- \* Ejecución, de forma simple, del sistema viario proyectado, apoyado en la rotonda del enlace con la autopista y con el vial existente de conexión con Igeldo, que deberá mejorarse.
- \* Ordenación de una nueva zona verde paralela a la carretera de conexión con Igeldo, en el extremo Sur del ámbito, con el fin de minimizar el impacto visual de las nuevas instalaciones y de proteger la regata Etxaiz Erreka en la parte no afectada por las obras del enlace con la autopista AP-8.
- \* Consolidación del cauce de las regatas Maniota y Etxaiz Erreka, únicamente alteradas en los cruces viarios por razones asociadas a la construcción de los correspondientes puentes.
- \* Consolidación del Plan Parcial promovido en el ámbito, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de octubre de 2009.
- \* Consolidación del Programa de Actuación Urbanizadora promovido en el ámbito, aprobado definitivamente mediante resolución de 4 de octubre de 2010.
- \* Incentivación de las medidas necesarias para la adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a los siguientes objetivos y criterios, vinculados a la perspectiva de género y a la inclusividad del Plan:
  - La calidad, seguridad e inclusividad del ámbito.
  - El mantenimiento y la extensión de las redes de movilidad (en particular las peatonales y ciclistas) al conjunto del ámbito.
  - La seguridad e inclusividad del medio urbano y su espacio público, vinculando su ordenación y urbanización al objetivo de ver y ser vista y, para ello, también a los siguientes: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la implantación de la iluminación adecuada; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una

perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; la determinación de las medidas necesarias para eliminar los puntos críticos que actualmente puedan existir y no generar otros nuevos; etc.

### III.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

#### 1.- CALIFICACIÓN GLOBAL.

#### 1.1.- Zona "B. Actividades económicas".

- A.- Edificabilidad urbanística:
  - \* Sobre rasante:
    - Sin computar entreplantas o altillos: 29.500 m²(t).
       Computando entreplantas o altillos: 36.000 m²(t).
  - \* Bajo rasante: la resultante de los criterios generales establecidos en este Plan.

#### B.- Condiciones generales de uso:

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

#### 2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

#### 3.- RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Ese régimen es el establecido en el Plan Parcial promovido en el ámbito (AD: 27-X-2009), que se consolida.

### 4.- RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

#### IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito (condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; condiciones particulares de edificación y parcelación; condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas; condiciones particulares de dominio; etc.) es el establecido en el citado Plan Parcial del ámbito (aprobado definitivamente mediante resolución de 27-X-2009).

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

Esos condicionantes son los regulados en este Plan (Normas Urbanísticas generales y reflejados en los correspondientes planos).

## VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN.

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

#### VII.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN PORMENORIZADA.

Dicho régimen es el establecido en el mencionado Plan Parcial del ámbito, en el Programa de Actuación Urbanizadora (aprobado definitivamente mediante resolución de 4-X-2010), que se consolida, y en los proyectos a promover en su desarrollo (proyectos de reparcelación y urbanización).

De conformidad con lo establecido en los citados Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanizadora, este ámbito conforma un ámbito de actuación integrada ("AAI.18").

En ese contexto, el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito será considerado como obligación propia del desarrollo urbanístico proyectado (salvo en la parte correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal). Tendrá ese mismo tratamiento el abono de las obras necesarias, en su caso, para la conexión de ese desarrollo con las correspondientes redes exteriores (tanto generales como locales).

El proyecto de urbanización a promover en el ámbito determinará las medidas que se estimen adecuadas (tanto desde perspectivas generales como desde la de género) en materia de iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, etc. y, en definitiva, de calidad, seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

#### VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

Esas medidas son las determinadas en el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" de este Plan. En lo referente a este ámbito cabe destacar las siguientes:

- 1.- Relacionadas con la protección de la calidad del aire y del medio ambiente sonoro.
- A.- Medidas de carácter general.
  - En el contexto de la elaboración de los proyectos y la ejecución de las obras se preverán las medidas de control sobre las fuentes generadoras de partículas en suspensión presentes en el polvo a los efectos de favorecer la calidad del aire.
- B.- Medidas acústicas y evaluación de los niveles de vibración.

Las determinadas en el Estudio Acústico de este Plan.

- 2.- Relacionadas con la gestión de los residuos.
- A.- Gestión de los residuos de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Se dará prioridad a la minimización, siguiendo por la reutilización o reciclaje, optando por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.
- B.- Fomento del uso del compostaje ecológico entre los usuarios de las huertas de ocio.

## 3.- Relacionadas con la protección de los sistemas fluviales y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

- A.- Todo vertido de aguas residuales al dominio público marítimo-terrestre e hidráulico deberá contar con la correspondiente autorización del órgano competente.
- B.- Recogida y encauzamiento de las aguas de escorrentía que circulen por los taludes y por los acuerdos entre el terreno natural y los rellenos, para evitar la erosión hídrica.

## 4.- Relacionadas con la protección del suelo y el control de los riesgos de erosión y geotécnico

#### A.- Medidas generales.

- Reposición de los suelos afectados por las obras, extrayendo la capa superior de suelo vegetal de la superficie a ocupar, retirándola para posteriormente reutilizarla en la restauración del suelo y de la vegetación del propio ámbito u otro, siempre que no estén contaminados o alterados.
- \* En las actuaciones que afecten al sistema de laderas se preverá la protección de la tierra vegetal desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes.
- \* En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado.
- B.- Medidas relacionadas con los suelos potencialmente contaminados.

Urbanísticas Generales de este Plan.

Las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 4/2015).

#### Relacionadas con la protección de la vegetación y la fauna y la incentivación de la biodiversidad.

- A.- Los nuevos espacios libres (zonas verdes) acogerán, en lo posible, especies arbóreas y/o arbustivas autóctonas. En el marco de la elaboración del planeamiento pormenorizado y de los proyectos de obras de urbanización se promoverá su conexión con otros espacios de similares características para favorecer la biodiversidad en el territorio.
- B.- Erradicación de las plantas invasoras presentes en el conjunto del término municipal, especialmente del plumero de la Pampa, Cortaderia selloana; el bambú japonés, Fallopia japonica, la falsa acacia, Robinia pseudoacia, el arbusto de las mariposas, Buddleja davidii, y la caña común, Arundo donax.
  Serán de aplicación a ese respecto las previsiones del artículo "28.4" de las Normas
- C.- En los ámbitos en los que haya que realizar una restauración vegetal se analizarán, en primer lugar, los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc. para proceder después a la implantación de la vegetación seleccionada, siembras, plantaciones o ambas.
- D.- En caso de detectarse la existencia de cualquier ejemplar de las especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas o de especies autóctonas de entidad (centenarias) se evitará su eliminación realizándose pequeñas variaciones de trazado trasplantando el ejemplar/es a un entorno que acoja un hábitat similar.
- E.- Siempre que, por razones debidamente justificadas, relacionadas con la ejecución de propuestas del planeamiento urbanístico, deban ser taladas especies de arbolado autóctono, serán de aplicación las previsiones del artículo "27.3" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## 6.- Relacionadas con la protección del paisaje y la integración paisajística de las obras y de los espacios degradados o mal integrados en su entorno.

- A.- Cuidar el diseño, a nivel de proyecto (ordenación, trazado, taludes, etc.), para conseguir una mayor integración de cada actuación en el paisaje con las medidas preventivas y correctoras específicas, valorándose paralelamente la recuperación y/o mejora ambiental de aquellos posibles elementos alterados en los respectivos ámbitos incluso antes de la actuación (potenciar acciones positivas y beneficiosas).
- B.- Las propuestas de restauración paisajística y de diseño de los espacios libres se adecuarán, en lo posible, a las previsiones del artículo "28.5" y 135 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.
- C.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural. Es preferible adoptar perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, fundamentalmente en los bordes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con los materiales finos y con la tierra vegetal extraída de la propia traza.
- D.- Minuciosa restauración y acabado de las superficies afectadas por los proyectos y sus respectivas actuaciones, incluida la limpieza exhaustiva y el buen remate de las obras.

#### 7.- Relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización y la edificación

- A.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la urbanización:
  - Se procurará limitar, en lo posible, las áreas no permeables, de manera que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, complementadas con la utilización de criterios de diseño de jardinería ahorradores de agua.
  - \* Búsqueda del máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

    Para ello se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que eviten la contaminación lumínica.
  - \* Previsión de espacios adecuados para la recogida selectiva de los residuos urbanos.
- B.- Medidas relacionadas con la sostenibilidad de la edificación:
  - El diseño y la ordenación cuidarán el aprovechamiento del soleamiento, la ventilación (a poder ser cruzada) y la protección de vientos o lluvias. Las orientaciones de las nuevas edificaciones tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética, cuidando el aislamiento térmico y acústico.
  - \* Diseño de las edificaciones buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables, incentivándose, en lo posible, la construcción de edificios de consumo energético casi nulo.
  - \* Se emplearán las medidas y buenas prácticas contenidas en las correspondientes Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles para potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables y con incidencia, en lo posible y entre otros, en los siguientes aspectos:
    - Materiales: reducción del consumo de materias primas no renovables.
    - Energía: reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
    - Agua potable: reducción de su consumo.
    - Aguas grises: reducción de su generación.
    - Atmósfera: reducción de las emisiones de gases, polvo, calor y lumínicas.
    - Calidad interior: mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
  - \* Exigencia y/o inclusión, en su caso y siempre que se estime conveniente, en los proyectos de edificación de vivienda colectiva de las preinstalaciones necesarias para permitir la recarga de vehículos eléctricos en los garajes.

C.- Relacionadas con la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Su ejecución se complementará con la aplicación de las medidas expuestas en los artículos "108.5" y "135.14" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan

- 8.- Relacionadas con la sostenibilidad en relación con la movilidad y la accesibilidad.
- A.- Recuperación y creación de nuevos espacios públicos para el peatón ordenándolos en red a modo de itinerarios peatonales.
- B.- Implantación de las propuestas de los planes de movilidad y accesibilidad universal.

## IX.- GRAFICOS.

No se incluyen.

Donostia /San Sebastián, 2022.

Santiago Peñalba

Manu Arruabarrena

Mikel Iriondo