

**REVISIÓN DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA**

Documento C

TITULO VI

NORMAS PARTICULARES

Texto Refundido. APROBACIÓN DEFINITIVA.

Acuerdo del Cosejo de Diputados de 2 de Mayo de 2000.
DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA.

JUAN RAMON LOMBERA GARCÍA, arquitecto
ELIAS MENDINUETA ALUSTIZA, abogado

TITULO VI **NORMAS PARTICULARES**

CAPITULO PRELIMINAR **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL** **APLICABLES A CADA ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**

Artículo 6.0.1. **Ámbitos de aplicación.**

1. Las *Normas Particulares* urbanísticas, serán de aplicación en cada unidad mínima territorial, Área y/o Unidad de Ejecución, definidas en el Artículo 1.1.1 / 5 y 6 - delimitada en los planos y contenida en el presente Título VI, con el fin de regular los usos del suelo, la gestión y, en su caso, el desarrollo del planeamiento.

2. Las *Áreas a Desarrollar*, es decir, las que posean aprovechamientos lucrativos o precisen de actuaciones de desarrollo recogidas en las presentes NNSS, se constituirán en una o varias *Unidades de Ejecución*, definidas en el Régimen General de Planeamiento y Actuación de las presentes NNSS.

3. Las Normas Particulares se formulan sin perjuicio del cumplimiento del resto de las determinaciones de aplicación contenidas en los Títulos I al V, inclusive.

En caso de contradicción prevalecerá la norma que conlleve, a juicio del Ayuntamiento:

- los aprovechamientos lucrativos privados menores,
- las alturas de edificación más bajas,
- las menores ocupaciones de suelo,
- las mayores superficies y aprovechamientos destinados a dotaciones y espacios libres públicos.
- la más alta protección ambiental, paisajística y patrimonial.

Artículo 6.0.2. **Aplicación de las determinaciones de cada Norma Particular**

1. AJUSTES Y CORRECCIONES DE CIFRAS.

I. REGIMEN GENERAL.

Las cifras referentes a la *Superficie del Área*, corresponden, salvo error u omisión, a la del Área o UE medida a escala 1:1.000 ó 1:2.000, y se consideran, por lo tanto, aproximadas. Prevalecerá sobre dichas cifras la medición de la documentación gráfica a escala mayor y correctamente adaptada - a juicio del Ayuntamiento - a la delimitación de las Áreas y UE de las presentes NNSS.

II. ORDENANZAS PARTICULARES.

II-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Los criterios y objetivos se consideran determinaciones fundamentales de la ordenación y no podrán ser alterados o desvirtuados.

II-2. APROVECHAMIENTOS Y USOS PORMENORIZADOS.

Aprovechamientos máximos.-

Las cifras que figuran como tales en la Norma Particular corresponden, salvo error u omisión, a los del Área o UE medidos a escala 1:1.000, conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.1.5 y se consideran, en principio, límites máximos, salvo lo dispuesto en este Artículo.

En las Áreas Consolidadas.- Prevalecerá la medición *in situ* de las edificabilidades de cada parcela, cuando se efectúe, y los *índices* de edificabilidad resultarán de la misma.

En las Áreas en Fase de Desarrollo.- Los aprovechamientos lucrativos serán siempre los aprobados definitivamente - como consecuencia del desarrollo de las NNSS/84 precedentes - en el *instrumento urbanístico de reparto* (Proyecto de Reparcelación, Compensación, Expropiación u otros) o en el *proyecto de edificación*, por lo que no se tendrán en cuenta las inexactitudes o contradicciones que, en su caso, pudieran contener las cifras de las Normas Particulares.

En las Áreas a Desarrollar.- Es obligatorio en todo caso el respeto a los dos límites máximos de edificabilidad establecidos en las Normas Particulares (superficie construida y nº de viviendas, en su caso) con las únicas tolerancias que a continuación se fijan:

a). En Suelo Urbano y solamente en el caso de bloques con volúmenes fijados o impuestos en alineaciones y alturas, las cifras de aprovechamiento contenidas en las Normas Particulares tienen el carácter de aproximados , y - salvo que expresamente se disponga lo contrario en la Norma Particular - prevalecerá sobre dichas cifras la medición "in situ" o la de la documentación gráfica a escala mayor y correctamente adaptada - a juicio del Ayuntamiento - a la delimitación y condiciones de edificación de las Áreas-UE de las presentes NNSS. El descubrimiento de posibles errores o discordancias entre las dimensiones reales del solar, las características geométricas impuestas, y las cifras de superficies máximas construidas que figuran en la Norma Particular, permitirá la adecuación de éstas y, consecuentemente, del número de viviendas.

Si la medición detallada no se llevara a efecto, o no fuese aceptada por el Ayuntamiento por incorrecta, se mantendrán estrictamente las cifras máximas contenidas en la Norma Particular. En el caso en que el Ayuntamiento - por la cuantía de las diferencias o por necesidad de acomodación física, - lo considerase necesario, el ajuste exigirá un Estudio de Detalle, aun en el caso de que la Norma Particular no lo exigiera.

b). En las Áreas y UE de Suelo Urbano con alineaciones indicativas, y también en las que se desarrollen mediante PERI o PE, no regirá lo dispuesto en el punto precedente a). y se respetarán íntegramente los aprovechamientos máximos, expresados en m² construidos, contenidos en estas Normas Particulares.

Los *Aprovechamientos Medios* se deducirán de los resultantes de la aplicación de estos criterios.

c). En el Suelo Apto para Urbanizar se respetarán íntegramente los *Índices de Aprovechamiento*, y por lo tanto, las cifras de aprovechamientos máximos contenidas en las Normas Particulares, son inalterables.

d) En todo caso, el número de viviendas permitidas en cada Unidad de Ejecución resultará de la aplicación del Artículo 3.2.4.

Equipamiento y Dotaciones. Uso y dominio del suelo.-

Las superficies dotacionales públicas, libres o construidas, que figuran en la Norma Particular corresponden, salvo error u omisión, a los del Área o UE medidos a escala 1:1.000, y se consideran, por lo tanto, aproximados. Prevalecerá sobre dichas cifras la medición "in situ" o la de la documentación gráfica a escala mayor y correctamente adaptada - a juicio del Ayuntamiento - a la delimitación y condiciones de las Áreas o UE de las presentes NNSS. Si la medición detallada no se llevara a efecto, o no fuese aceptada por el Ayuntamiento por incorrecta, se mantendrán estrictamente las cifras máximas contenidas en la Norma Particular.

2.- ABREVIATURAS.

PERI:	Plan Especial de Reforma Interior
PP:	Plan Parcial.
PERH:	Plan Especial de Rehabilitación.
PE:	Plan Especial.
ED:	Estudio de Detalle.
PU:	Proyecto de Urbanización.
AA:	Actuación Aislada. Expropiación.
POU:	Proyecto de Obras de Urbanización.
PR:	Proyecto de Reparcelación.
PC:	Proyecto de Compensación.
PEx.:	Proyecto de Expropiación.
AD:	Actuación Directa.
PEd.	Proyecto de Edificación.

3.- LEYENDA DE LOS CUADROS

nnss-84:	Se refiere a las Normas Subsidiarias del año 1984 que se revisan
NNSS-99:	Se refiere a este documento de revisión de Normas Subsidiarias
(1):	Se refiere a las posibilidades para construir bajo la rasante de suelo libre, conforme a lo dispuesto en los Artículos 1.1.1-13 y 2.1.9-3b., si dicho acto de construcción se permite o no.
(2):	Se refiere al planeamiento y/o las posibles intervenciones sobre el Área o UE.
c:	Aprovechamiento Construido sobre rasante (techo)
oc:	Ocupación del suelo por la edificación.

CAPITULO PRIMERO

NORMAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y UNIDADES DE EJECUCION CONSOLIDADAS Y EN FASE DE DESARROLLO.

Artículo 6.1.1 .-
Disposiciones comunes.

1.- DEFINICIÓN DEL CUADRO DE DETERMINACIONES.

Los cuadros siguientes contiene de forma sintetizada las características de las Áreas Consolidadas y en Fase de Desarrollo, de manera que se comprendan de manera rápida y sencilla, a los siguientes efectos:

- Comprobación de capacidades y estándares globales, tales como la exigencia de la dotación del Sistema General de Espacios Libres, a razón de 5 m2 por habitante.
- Comprobación de estándares locales, con el fin de justificar actuaciones de reequipamiento.
- Aplicación del régimen pormenorizado correspondiente al establecido en el planeamiento de desarrollo de las NNSS del año 84.
- Establecimiento de las posibilidades de complemento de los aprovechamientos que, en su caso, restan conforme al régimen de desarrollo de las NNSS-84.
- Referencia a intervenciones de planeamiento y otras posibles actuaciones o sistemas de ejecución (2).
- Posibilidad de edificación de aparcamientos y servicios bajo la rasante de los sistemas de espacios libres del interior de las manzanas urbanas, conforme a lo dispuesto en los Artículos 1.1.1-13 y 2.1.9-3b.

La referencia a la permisividad de aparcamiento bajo la rasante viene indicada mediante la señal (1)

Artículo 6.1.2 .-
Disposiciones para las Áreas Residenciales consolidadas.

1.- CUADROS DE DETERMINACIONES

AREAS CONSOLIDADAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL
SUELO URBANO (hoja 1ª)

AREA nº	Calificación	Superf. aprox. m2 Total	Aprovechamº. máximo nº viv.	Sistemas Uso/sup. m2	Régimen Pormenorizado	NOTAS
2-a	R-4 Bª dens.	2.000	5	-	NNSS/98	Se consolida la situación actual, salvo necesarias actuaciones en SG viario.
5-a	R-2	3.850	21	e5: 1.050 ocup: 350	nnss/84	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
5-b	R-3	5.200	96	-	nnss/84	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
5-c	R-3	5.400	24	l.1-n: 2.800	nnss/84 ED	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
6-a	R-3	9.100	112	l.1-n: 1.500 SG. B1c: 895		(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
6-b	R-2	5.000	56	l.1-n: 1.000	nnss/84 PP-78	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
7	R-3	4.900	48	-	nnss/84	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
8	R-3	6.500	112	l.1-n: 600	nnss/84	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
9	R-3	8.000	104	-	nnss/84	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
10	R-1	40.946	240	l.1-j: 2.000 l.1-n: 1.400 E-1: 3.645 E-2: 2.170 E-5: 915 E-9: 840 SG. L4: 2.251	nnss/84 PERH	(1): Se permite únicamente bajo la plaza. Para ello es preciso modificar el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo - PERH
12	R-2	2.900	24	l.1-j: 1.300	nnss/84 ED	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
13-a	R-2	3.900	94	-	nnss/84	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
13-b	R-2	6.650	56	e7: 930 e1j: 1.070	nnss/84 PP	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
13-c	R-2	2.700	32	l.1-n: 700	nnss/84 PERI	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
13-d	R-2	2.900	44	-	nnss/84 PERI	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
14	R-2	16.000	67	l.1-n: 2.700 e-1: 2.000 e-3: 2.000 c	nnss/84 PP(78)	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
15	R-3	11.650	85	l.1-j: 1.200 SG. B1c: 1.401	nnss/84 PP	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.

Nota.- 1): Posibilidad y tolerancia de aparcamiento bajo la rasante del suelo libre.

AREAS CONSOLIDADAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL
SUELO URBANO (2ª hoja)

AREA nº	Calificación	Superf. aprox. m2	Aprovechamº. máximo nº viv.	Sistemas Uso/sup. m2	Régimen Pormenorizado	NOTAS
17-a	R-2	4.600	72	-	nnss/84	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
17-b	R-2	4.200	63	-	nnss/84	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
18	R-2	6.000	71	-	nnss/84 (mod./82)	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
22-a 22-b 22-c	R-2	20.690 2.870 890	132 28 22	l.1-j: 3.000 l.1-n: 2.000 e-5: 660 c SG. L4: 3.200	nnss/84 PERI	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre, según el PERI.
23-a	R-3	24.600	231	l.1-j: 2.000 l.1-n: 1.000	nnss/84	(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
23-b	R-3	8.700	92	-		(1): Se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
26	R-4 C.-Jard.	6.050	27 exist. más 9 viv.	-	NNSS/98	(2): Reordenación en base a PERI. Sistemas de Exprop. y Compens.
27	R-3	5.550	80	-	nnss/84	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
29	R-3	9.200	54	l.1-n: 400	nnss/84	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre.
30-1	R-3 R-4	25.900 3.000	120		nnss/84 modificadas PP de A-30	(1): No se permite aparcamiento bajo la rasante de suelo libre, salvo lo previsto por el PP.
35-1	R-4	2.500	2 máximo	-	NNSS/99	Se permite un incremento del 10% sobre la superficie construida actual.
35-2	R-4	700	1 máximo	-	NNSS/99	Se consolida la situación actual, salvo necesarias actuaciones en SG viario.
35-3	R-4	2.500	2 máximo	-	NNSS/99	Se permite un incremento del 10% sobre la superficie construida actual.
35-4	R-4	500	1 máximo	-	NNSS/99	Se permite un incremento del 10% sobre la superficie construida actual.
35-5	R-4	1.700	6 máximo	-	NNSS/99	(2): Reordenación conforme a PERI. Sistema de Compensación.
35-6	R-4	900	1 máximo	-	NNSS/99	(2): Intervención para la ampliación de acera del SG. viario. Actuación Aislada

Nota.- 1): Posibilidad y tolerancia de aparcamiento bajo la rasante del suelo libre.

Nota.- 2): Ordenación y/o ejecución.

NORMA PARTICULAR **Área A-26**

1.- RÉGIMEN GENERAL.

		Superficie/ m2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	6.050
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	RESIDENCIAL BAJA-D / R-4	6.050
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área Consolidada (*)	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

a). Posibilitar regeneración del área, mediante la eliminación de construcciones inadecuadas en suelo urbano e ilegales, txabolas y cobertizos, así como la reurbanización y dotación de servicios deficitarios.

Posibilitar la edificación de 9 viviendas en los tres edificios en una Unidad de Ejecución delimitada al Norte (UE. 26-2), sustituyendo la casa nº 4 de Baintxe Kalea y los cuerpos bajos adyacentes.

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:

En la UE. 26-1. se mantienen las aproximadamente 15 viviendas unifamiliares existentes (uso: r-4), más las 12 viviendas y bajos comerciales de (uso: Residencial Mixto, r-2) que conforman el bloque Sur.

(*). Desarrollo de 9 nuevas viviendas de ciudad jardín (r-4), en la UE. 26-2, con un incremento real de 6 viviendas, puesto que 3 viviendas pueden sustituirse.

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Se consolidan los edificios actuales de vivienda y sus jardines privados.

Se permite la edificación de tres nuevas casas (una de ellas por sustitución) en la UE. 26-2, con tres viviendas como máximo en cada edificio; su perfil será de semisótano y dos plantas. El alero horizontal se situará a la altura máxima de 7,50 metros. La ocupación en planta, sobre y bajo la rasante, será de 100 m2, como máximo en cada edificio.

2-5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

El Ayuntamiento podrá redactar un único Plan Especial de todo el Área, con objeto de saneamiento y regeneración urbana, urbanización y ornato público y redefinición de accesos y viales, delimitando dos unidades de ejecución de acuerdo con las delimitaciones de estas NNSS. Excepcionalmente podrá redactarse un PERI coincidente con la UE. 26-1 y los objetivos señalados para ella.

- Actuación en la UE. 26-1. (4.650 m2 aprox.): Expropiación del suelo libre estrictamente necesario para cumplir los objetivos de la ordenación, respetando al máximo el suelo libre privado destinado a jardines..
- Actuación en la UE. 26-2. (1.400 m2, aprox.): Compensación.

NORMA PARTICULAR	Área A-35-6
-------------------------------	--------------------

1.- RÉGIMEN GENERAL.

		Superficie/ m2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	900
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	RESIDENCIAL BAJA-D / R-4	900
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área Consolidada	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: La ordenación tiene por objeto posibilitar la ejecución de la ampliación de la calzada y acera del Sistema General de Comunicaciones SG-B (Área-41), en un punto muy conflictivo y frecuentado por vehículos y peatones por causa de las actividades industriales y el nudo de la variante.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN.

El Ayuntamiento podrá redactar un Proyecto con el objetivo expresado en el punto precedente.
 Actuación Aislada en suelo urbano.

Artículo 6.1.3 .-

Disposiciones para las Áreas Industriales consolidadas.

1. - CUADRO DE DETERMINACIONES

AREAS CONSOLIDADAS USO GLOBAL INDUSTRIAL SUELO URBANO						
AREA nº	Calificación	Superf. aprox. m2	Aprovechamº. máximo m2	Sistemas Uso/sup. m2	Régimen Pormenorizado	NOTAS
3	I-1	4.942	0,7 m2/m2-c (3.459 c)	-	NNSS/84	(2): El objetivo es posibilitar la ampliación de la industria existente. Ver Ficha
4-a	I-1	24.000	0,7 m2/m2-c (16.800 c)	Según PERI	NNSS/99 y futuro PERI	(2): El objetivo es completar los aprovechamientos. Ordenación de desarrollo en base a PERI. Ver Ficha.
16	I-1	7.200	0,7 m2/m2-c (5.040 c)	-	nnss/84	Aprovechamientos completamente desarrollados.
20-a	I-1	5.550	0,7 m2/m2-c (3.8885 c)	-	nnss/84 NNSS/99	(2): Para completar, en su caso, los aprovechamientos: ED.
20-b	I-1	5.400	0,7 m2/m2-c (3.780 c)	-	nnss/84 NNSS/99	(2): Para completar, en su caso, los aprovechamientos: ED.
20-c	I-1	32.800	0,7 m2/m2-c (22.960 c)	-	nnss/84 NNSS/99	(2): Para completar, en su caso, los aprovechamientos: ED.
20-d	I-1	29.800	0,7 m2/m2-c (20.860 c)	-	nnss/84 NNSS/99	(2): Para completar, en su caso, los aprovechamientos: ED.
20-e	I-1	3.500	0,5 m2/m2 (1.035 oc)	-	nnss/84 modificadas ED	(2): Ejecución conforme al Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización aprobados.
21-a	I-1	12.750	0,7 m2/m2-c (8.925 c)	-	nnss/84 PERI	Aprovechamientos completamente desarrollados.
28	I-1	6.550	0,7 m2/m2-c (4.585 c)	-	nnss/84 NNSS/99	(2): Para completar, en su caso, los aprovechamientos: ED. Se respetarán los retiros al río.

2.- OTRAS DETERMINACIONES

a). Separaciones de los edificios:

Como norma general, los edificios y las ampliaciones que puedan desarrollarse se separarán de los linderos, viales, río y demás elementos las distancias que establezca la Ficha o Norma Particular correspondiente y, en su caso, el PERI o el ED a desarrollar, que, como mínimo, serán las que se grafían en el plano nº 5 de Estructura General y Síntesis de la Propuesta y coinciden con los límites de la Manzana Urbana, sin perjuicio de la aplicación de la Normativa Sectorial y del resto de las NNSS.

b). Alturas máximas de los edificios.

Las alturas de los edificios o ampliaciones que puedan desarrollarse serán de 12 metros, como máximo, y dos plantas de nave productiva o almacenaje, incluida la baja (PB+1).

En los cuerpos administrativos y oficinas al servicio de la propia industria se permiten tres plantas, incluida la baja (PB+2), sin superarse nunca los 12 metros.

NORMA PARTICULAR Área A-3

1.- RÉGIMEN GENERAL.

		Superficie/ m2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	4.942
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	INDUSTRIAL COMUN (I-1)	4.942

SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área Consolidada (*)	
-------------------------	----------------------	--

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Posibilitar la ampliación de la industria existente y la urbanización de los bordes viarios, definiendo la ocupación de la parcela.

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:

- Ocupación máxima en planta: 1.405 m².
- Las oficinas no podrán ocupar más del 20% del total , o 250 m².
- Superficie construida máxima: 0,7 m²/m².

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

- Altura máxima: 12 metros. (PB + 1).
- En la parte de Oficinas se autoriza PB + 2, manteniendo el máximo de 12 metros.
- Alineaciones extremas: las señaladas en los planos de usos pormenorizados, respetando siempre un retiro de 12 m. al borde de la calzada de la carretera.
- Protección de aguas superficiales:
 Cauce de Nivel 0 - Margen en ámbito desarrollado, el PTS.
 Retiro de la edificación: 12 m. al borde del cauce de la regata situada al Sur.

2-5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

Sistema de Actuación: Compensación.

Se redactará un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización, (simultáneo al Proyecto de Edificación) de todo el ámbito, cuidando especialmente el borde de la carretera, donde se ejecutará una acera de 3 m. de ancho, y el borde de la regata, respetando la vegetación de ribera.

Deben preverse en la urbanización un nº de plazas de aparcamiento en número no inferior a 1,5 por cada 100 m² construidos, con un mínimo de 20. No se ejecutará más de un acceso a la carretera.

NORMA PARTICULAR	Área A-4a
-------------------------------	------------------

1.- RÉGIMEN GENERAL.

		Superficie/ m ²
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	24.000, aprox.
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	INDUSTRIAL COMUN (I-1)	21.100
CALIFICACIÓN GENERAL / Otros Usos	CAUCE FLUVIAL	2.900

SITUACIÓN DE DESARROLLO

Área Consolidada (*)

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- a). Posibilitar la ampliación de la industria existente y la urbanización de los bordes viarios, definiendo la ocupación de la parcela.
- b). Posibilitar el desarrollo integral de la zona, con sus usos característicos y los compatibles, teniendo en cuenta el carácter netamente urbano del emplazamiento y la necesidad de establecer una ordenación de calidad.

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:

- Superficie construida máxima: 0,7 m²/m² sobre la superficie real del Área, medida a escala de proyecto.
- Ocupación máxima en planta: 2/3 del suelo de calificación general I-1.
- Las oficinas no podrán suponer, en superficie construida, más del 1/3 del total .

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

- Altura máxima de los edificios de producción industrial: 12 metros. (PB + 1).
- En la parte de Oficinas se autoriza PB + 3, manteniendo el máximo de 12 metros.
- Los edificios se separarán al menos:
 - . 5 metros del borde de la correspondiente manzana urbana, salvo en el frente del río.
 - . 12 metros de las edificaciones del Área 4-b.
- Protección de aguas superficiales: Cauce del Río Deba, de Nivel II.
Retiro de la edificación sobre o bajo la rasante: 10 m. al borde del cauce del Río Deba.
- Se procurará establecer un frente edificado paralelo a Otalora Kalea, cuya longitud sea, al menos, la mitad del frente total de parcela.
- El resto de las condiciones, las fijará el PERI, en su caso.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

- Deberá resolverse el frente de Otalora Kalea de modo acorde con su importancia y representatividad, así como los bordes del río y la relación con el Área 4-b.
- Se ejecutará un paseo arbolado a lo largo de Otalora Kalea, de al menos 6 metros de ancho.
- Se ejecutará un paseo arbolado a lo largo del río canalizado, de al menos 6 metros de ancho.
- Se ejecutarán las urbanizaciones perimetrales, incluso los viales, reposición de infraestructuras, bordillos y cunetas y remates, con niveles de calidad y de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, que incluirá la calle Otálora, en su frente correspondiente, el nudo y viales anexos de A-5c y el borde del río, teniendo en cuenta los del área a-4b..

2-6. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

a).- Cuando la ampliación de las actuales instalaciones supongan menos del 20% de la superficie construida de las mismas se redactará un Estudio de Detalle (únicamente en la primera ampliación) y un Proyecto de Urbanización complementaria, (simultáneo al Proyecto de Edificación) de todo el ámbito, cuidando especialmente el borde de Otalora Kalea.

Deben preverse en la urbanización un nº de plazas suplementarias de aparcamiento en número no inferior a 1,5 por cada 100 m² construidos de la ampliación. No se ejecutará más de un acceso a la calle.

b).- Cuando la ampliación de las actuales instalaciones supongan más del 20% de la superficie construida de las mismas, o se realice por segunda vez, se redactará un PERI y un Proyecto de Urbanización de todo el ámbito. En este caso Deben preverse en la urbanización un nº de plazas de aparcamiento en número no inferior a 1,2 por cada 100 m² construidos.

c).- La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PERI.

d).- Sistema de Actuación: A definir por el PERI. (Orientativo: Compensación).

Artículo 6.1.4 .-

Disposiciones para las Áreas en Fase de Desarrollo.

1.- CUADRO DE DETERMINACIONES.

**AREAS EN FASE DE DESARROLLO
SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

AREA nº	Clasificación y Calificación.	Superf. aprox. m2	Aprovechamº. máximo m2	Sistemas Uso/sup. m2	Régimen Pormenorizado	NOTAS
11	SU R-2	2.200	27 (2) viviendas	-	nss/84 y PERI	(2): Para desarrollar los aprovechamientos en base al PERI
31-1	SU I-1	52.100	0,6 (2) m2/m2 (31.260 ocup.)	I1-j: 1.500 SG. L4: 5.011	nss/84 PP- A 31	(2): Para completar los aprovechamientos aún pendientes, en base al PP
33	SAU I-1	47.000	0,6 (2) m2/m2 (15.000 ocup.)	I3: Paseo-Bid. 5.000 m2 e-5: 500 m2 SG. L4: 8.830	nss/84 modificadas PP- A 33	(2): Pendientes las obras de urbanización y los aprovechamientos edificatorios.

2.- VIGENCIA DE LA ORDENACIÓN DE DESARROLLO.

Dentro del ámbito del Área o UE delimitados en las presentes Normas Subsidiarias (NNSS/99), se cumplirán todas las determinaciones de ordenación establecidas en los instrumentos de desarrollo definitivamente aprobados (PP, PERI, PE y ED) de las nss/84.

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y UNIDADES DE EJECUCION A DESARROLLAR.

Artículo 6.2.1.-

Disposiciones comunes.

La numeración de los siguientes artículos tendrá como referencia el siguiente Título:
 "NORMA PARTICULAR Área - nº"

b).- **ÁREAS APTAS PARA URBANIZAR. SECTORES**

1.- Cada Sector del Suelo Urbanizable constituye un Área de Reparto.

2.- Se establece un Aprovechamiento Tipo en cada sector y área de reparto, con unos coeficientes de homogeneización o ponderación tales que el valor 1 (unidad) se refiera al uso predominante en cada sector, correspondiendo al resto de los usos valores relativos proporcionales a los establecidos en el artículo 2.2.10.

c).- Se establecen las siguientes Áreas de Reparto, con sus correspondientes Aprovechamientos-Tipo:

- **Sector S-1a:**Superficie aproximada: . 20.000 m2..... Aprovechamiento-Tipo: **0,66 m2/m2**
- **Sector S-1b:**Superficie aproximada: . 43.000 m2..... Aprovechamiento-Tipo: **0,60 m2/m2**
- **Sector S-2b:**Superficie aproximada: . 80.000 m2..... Aprovechamiento-Tipo: **0,56 m2/m2**
- **Sector S-34:**Superficie aproximada: . 14.000 m2..... Aprovechamiento-Tipo: **0,20 m2/m2**
- **Sector S-36:**Superficie aproximada: . 10.000 m2..... Aprovechamiento-Tipo: **0,20 m2/m2**

El detalle de la normativa particular figura en las hojas y cuadros normativos correspondientes a cada Sector.

NORMA PARTICULAR Área **A-4b / pág.1ª**

1.- RÉGIMEN GENERAL.

		Superficie/ m2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	3.700
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	RESIDENCIAL MIXTA / R-2	3.700
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Ver pág. 2ª de esta Norma Particular

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:

Concepto	Superficie. m2	Nº.	Uso lucrativo	
I. Ocupación Sobre Rasante	1.000 (*)	-		-
II. Ocupación Total	1.200 (*)	-		-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	5.000	-		5.000 (*)
IV. Construido TOTAL Bajo Rasante	1.200 (*)	-	1 planta	-
V. Construido en VIVIENDAS	4.000	38		14 V.P.O.
VI. Viviendas Existentes	-			-
VII. Viviendas Fuera de Ordenación	-			-
VIII. Incremento de Viviendas	-	38		-
IX. Construido en GARAJES, bajo rasante	1.000 (*)	38 (*)	1 planta	1.000 (*)
X. Construido COMERCIAL	1.000 (*)	-		1.000 (*)
XI. Construido OTROS USOS	-	-		-

Nota (*): Aproximado. La cifra definitiva se deducirá del Estudio de Detalle, conforme a estas Normas.

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.- Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	Servº. interés público-social	300, aprox.	600	#

(#). Caso de ser posible la conservación del pabellón de Vergara Jauregi, Resusta y Cía, podrá ser destinado, entre los usos permitidos (dotacionales y comerciales) a equipamiento local, recomendándose esta opción para todo el pabellón.

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios:..... Las que fijan las Hojas Gráficas y el ED
 Alturas Máximas: Según la Hoja Gráfica y el ED / Máximos: PB+4 y PB+5
 Separaciones: Las que fijan las Hojas Gráficas y el ED.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:..... Ver pág. 2ª de esta Norma Particular.

2-6. OTRAS CONDICIONES: Ver pág.2ª de esta Norma Particular.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

	Continua / m2	Discontinua / m2
UNIDAD DE ACTUACIÓN.- UA-4b	3.700	-

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... ED + PU + PR.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:COMPENSACIÓN.

PLAZOS, p/ formular el Proyº. Repar. (desde fecha de aprob. de PERI o NNSS)..... 2 años.

CESIONES: Las señaladas en las hojas gráficas.

OTRAS CONDICIONES: Ver página 2ª de esta Norma Particular.

NORMA PARTICULAR **Área A-4b /** pág.2ª
 OTRAS DISPOSICIONES.

2'.- ORDENANZAS PARTICULARES.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

1.- Remate de la zona urbana Norte, lindando con el área industrial de bajo impacto "Tubos" y ejecución de aprovechamientos que posibiliten la construcción de viviendas de protección oficial, V.P.O.

2.- Al objetivo arriba señalado se añade el criterio de conservación de los antiguos pabellones de la empresa Vergara Jaúregi, Resusta y Cía. considerados por el Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco como edificios a declarar como Bienes Culturales Inmuebles o Monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, según consta en las RECOMENDACIONES incluidas en el preceptivo Informe a la Comisión de Urbanismo del País Vasco.

La recomendación se recoge íntegramente para el pabellón Norte, sito en el área 4-a, el cual debe ser conservado; pero dadas las condiciones urbanísticas que concurren en el Área 4-b (ubicación, forma y dimensiones del área y objetivos sociales), aquélla será condicionada para el pabellón Sur.

Por lo tanto, en lo que se refiere al pabellón Sur, el de mayor antigüedad, sito en esta Área 4-b, el criterio de esta Norma es el de conservación, de acuerdo con la recomendación del Gobierno Vasco. Así se establece en la ordenación orientativa, pero dependerá de las posibilidades técnicas reales, sólo comprobables tras los estudios pormenorizados previos al proyecto de ejecución, que verifiquen la compatibilidad del mantenimiento y puesta en valor de dicho pabellón y la ejecución del número previsto de viviendas de VPO.

3.- En suma, esta Norma establece la recomendación de conservar el viejo edificio de Vergara Jaúregi, Resusta y Cía (conocido como el "caserío" de Tubos de Precisión S.A.) siempre que sea compatible con la ejecución de las 14 viviendas de protección (VPO-VPP), bajos comerciales y garajes bajo la rasante. El estudio de compatibilidad será exhaustivo y recogerá al menos aspectos técnicos, estructurales, tipológicos, urbanísticos. La incompatibilidad deberá ser clara para eludir la conservación del pabellón.

4.- En caso de conservación el uso preferente es el de equipamiento de servicios de interés público y social, entre los permitidos.

5.- Se mantienen las demás condiciones de desarrollo, principalmente los aprovechamientos lucrativos del documento aprobado provisionalmente.

CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineación orientativa para las nuevas edificaciones.

El Estudio de Detalle exigido deberá ajustarse a la alineación orientativa (o proponer, justificadamente, otra) sobre la rasante y concretar la ocupación bajo la rasante, teniendo en cuenta la ocupación máxima establecida en esta Norma y en la Hoja Gráfica.

- Las separaciones de los edificios sobre rasante a los límites de área será mayor de
 - 2 metros, frente a viales.
 - 4 metros al resto de los límites, salvo el Río Deba.
- Las separaciones de los edificios bajo la rasante a los límites de área será mayor de
 - 2 metros, frente a viales.
 - 2 metros al resto de los límites, salvo el Río Deba.
- Protección de aguas superficiales: Cauce del Río Deba, de Nivel II.
Retiro de la edificación sobre o bajo la rasante: 10 m. al borde del cauce del Río Deba.

3'- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

CONDICIONES DE DESARROLLO, CESIONES Y URBANIZACIÓN:

Se ejecutará en dos fases, siendo una de ellas la que desarrolle, de manera independiente, las Viviendas de Protección Pública, teniendo presente lo acordado en estas Normas y el Convenio Urbanístico suscrito.

Se cederá al Ayuntamiento y se urbanizará la parte de suelo no ocupada por la edificación sobre rasante.

Se establecerá la correspondiente servidumbre de uso sobre la edificación bajo rasante, ejecutando los particulares las obras de urbanización y el mantenimiento de dicha parte.

NORMA PARTICULAR (Beroa) **Área A-21.b** / pág.1ª

1.- RÉGIMEN GENERAL.

		Superficie/ m2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	13.940
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	RESIDENCIAL MIXTO / R-2	13.940
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	-

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Ver pág. 2ª de esta Norma Particular

2-2. APROVECHAMIENTOS Y USOS PORMENORIZADOS:

Densidad: 93 Viv./Ha.
 Usos Pormenorizados: r-2, Residencial Mixta
 t-3, Terciario Indeterminado.

Concepto	Sup. máxima - m2	Nº.		Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	la del PERI	-		-
II. Ocupación Total	la del PERI	-		-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	20.200	-		Vivienda, Comercio, Terciario
IV. Construido TOTAL Bajo Rasante	6.000		2 plant.	Garaje
V. Construido en VIVIENDAS	15.000	130		Viviendas
VI. Viviendas Existentes	-	-		-
VII. Viviendas Fuera de Ordenación	-	-		-
VIII. Incremento de Viviendas	-	130		-
IX. Construido en GARAJES	6.000	195		Garaje
X. Construido COMERCIAL	1.200	-		Comercio
XI. Construido OTROS USOS	4.000	-		Peqª. Industria & Tercº.

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.- Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	l.1-j / Jardín - Plaza	(2.500) PERI	-	pág. 2ª
SL	Equipº. Comunitario Diverso	e-5	500	pag. 2ª

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios:..... Las que fijan las Hojas Gráficas y el PERI
 Alturas Máximas: Las que fije el PERI / Máximo: PB+4 (y PB+2)
 Separaciones: Las que fijan las Hojas Gráficas y el PERI.
 Plantas en Sótano: Máximo 2 plantas bajo rasante.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:..... Ver pág. 2ª de esta Norma Particular.

2-6. OTRAS CONDICIONES: Ver pág.2ª de esta Norma Particular.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... **PERI + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PERI.
 Sistema de Actuación: A definir por el PERI. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PERI o NNSS: **4 años.**

CESIONES: Las señaladas en las hojas gráficas.

OTRAS CONDICIONES: Ver página 2ª de esta Norma Particular.

NORMA PARTICULAR Área A-21b / pág 2ª
OTRAS DISPOSICIONES.

2'.- ORDENANZAS PARTICULARES.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Recalificación y desarrollo de la zona central del Área 21, anteriormente industrial, de modo que se incremente en el centro urbano la importancia de los usos de vivienda y dotaciones residenciales, y, por lo tanto, la calidad del conjunto.

Mantenimiento e incremento de los usos terciarios compatibles con la residencia, enriqueciendo la mezcla de actividades tolerables y recomendables.

Cumplimiento de los términos del Convenio Urbanístico suscrito, referentes a los objetivos de la ordenación.

CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

PARCELA t-3 de USO TERCARIO:

Uso Compatible: I-2, Pequeña Industria, sin molestias.

Ocupación máxima del edificio : Alineación impuesta, 800 m2, aproximadamente.

Alturas máximas: PB+2, con la misma altura total que en la actualidad.

PARCELAS r-2 de USO RESIDENCIAL MIXTO:

Ocupación máxima de los edificios : 60% de la Manzana Urbana y 40% del Área.

..... 4.500 m2, aproximadamente.

Alturas: PB+4

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.-

Edificio e-5, de 125 m2 de ocupación y 500 m2 de superficie construida.

El resto de las condiciones edificatorias las establecerá el PERI.

3'.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

CONDICIONES DE CESIONES Y URBANIZACIÓN:

Se cederá al Ayuntamiento y se urbanizará la parte de suelo no ocupada por la edificación sobre rasante.

Se establecerá la correspondiente servidumbre de uso sobre la edificación bajo rasante, ejecutando los particulares las obras de urbanización y el mantenimiento de dicha parte.

Las contenidas en el Convenio Urbanístico suscrito.

NORMA PARTICULAR **Área A-24 /** pág.1ª

1.- RÉGIMEN GENERAL.

		Superficie/ m2
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	17.570
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	RESIDENCIAL MIXTO / R-2	17.570
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	-

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Ver pág. 2ª de esta Norma Particular

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS: Densidad: 68 Viv./Ha. - Edificabilidad: 0,854 m2/m2.

Concepto	Superficie. m2	Nº.		Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	la del PERI	-		-
II. Ocupación Total	la del PERI	-		-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	15.000	-		Vivienda & Comercio
IV. Construido TOTAL Bajo Rasante	5.500	-	2 plant.	Garaje
V. Construido en VIVIENDAS	13.000	110		Vivienda
VI. Viviendas Existentes	-	20		"
VII. Viviendas Fuera de Ordenación	-	20		-
VIII. Incremento de Viviendas	-	90		-
IX. Construido en GARAJES	5.500	165		Garaje
X. Construido COMERCIAL	1.500 (máxº.)	-		Comercio
XI. Construido OTROS USOS	-	-		-

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES. - Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	I1-j: Jardín - Plaza	2.500(PERI)	-	pág. 2ª
SL	Equipº. Comunitario Diverso	e-5: 500	1.500	pag. 2ª

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios:..... Las que fijan las Hojas Gráficas y el PERI
 Alturas Máximas: Las que fije el PERI / Máximo: PB+4
 Separaciones: Las que fijan las Hojas Gráficas y el PERI.
 Plantas en Sótano: Máximo 2 plantas bajo rasante.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:..... Ver pág. 2ª de esta Norma Particular.

2-6. OTRAS CONDICIONES: Ver pág.2ª de esta Norma Particular.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... **PERI + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PERI.
 Sistema de Actuación: A definir por el PERI. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PERI o NNSS: **4 años.**

CESIONES:..... Las señaladas en las hojas gráficas.

OTRAS CONDICIONES: Ver página 2ª de esta Norma Particular.

NORMA PARTICULAR **Área A-24 /** pág.2ª
 OTRAS DISPOSICIONES.

2'.- ORDENANZAS PARTICULARES.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Recalificación y desarrollo de la zona central del Área 21, anteriormente industrial, de modo que se incremente en el centro urbano la importancia de los usos de vivienda y dotaciones residenciales, y, por lo tanto, la calidad del conjunto.

Mantenimiento e incremento de los usos terciarios compatibles con la residencia, enriqueciendo la mezcla de actividades tolerables y recomendables.

CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

PARCELAS r-2 de USO RESIDENCIAL MIXTO:

Ocupación máxima de los edificios :..... 5.000 m2, aproximadamente.

Alturas:..... PB+4

EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.-

Edificio e-5, de 500 m2 de ocupación y 1.500 m2 de superficie construida.
 El resto de las condiciones edificatorias las establecerá el PERI.

3'.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

CONDICIONES DE CESIONES Y URBANIZACIÓN:

Se incluirá, dentro del Proyecto de Urbanización, la superficie de viales de propiedad pública pertenecientes al SG de Comunicaciones (A-41) que den frente a los límites Este y Oeste del Área en toda la longitud correspondiente, ejecutando la urbanización completa y/o los remates necesarios, según el caso, tanto en superficie como en sus redes de infraestructura.

Se cederá al Ayuntamiento y se urbanizará la parte de suelo no ocupada por la edificación sobre rasante.

Se establecerá la correspondiente servidumbre de uso sobre la edificación bajo rasante, ejecutando los particulares las obras de urbanización y el mantenimiento de dicha parte.

NORMA PARTICULAR Área A-25

1.- RÉGIMEN GENERAL.

Superficie/ m2

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	5.310
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	RESIDENCIAL MIXTO / R-2	5.310
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a Desarrollar (Ad).	-

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Desarrollo residencial del Área 25, ya previsto en las nnss/84.

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:

Densidad: 75 Viv./Ha.

Concepto	Superficie. m2	Nº.	Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	la del PERI (1.500,-)	-	-
II. Ocupación Total	la del PERI	-	-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	6.300	-	Vivienda & Comercio

IV. Construido TOTAL Bajo Rasante	PERI	-		Garaje.
V. Construido en VIVIENDAS	PERI	40		
VI. Viviendas Existentes	-	27		"
VII. Viviendas Fuera de Ordenación	-	19		-
VIII. Incremento de Viviendas	-	32		-
IX. Construido en GARAJES	PERI	-		Garaje
X. Construido COMERCIAL	PERI	-		Comercio
XI. Construido OTROS USOS	-	-		-

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.- Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	Espacio-juego de niños	11-j: 500	-	

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios:..... Las que fija el PERI.
 Alturas Máximas: Las que fija el PERI.
 Separaciones: Las que fija el PERI.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:..... Las que fija el PERI.

2-6. OTRAS CONDICIONES: Las que fija el PERI.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... **PERI + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PERI.
 Sistema de Actuación: A definir por el PERI. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PERI: **2 años.**

CESIONES: Las que fije el PERI (25% de la privada inicial).

OTRAS CONDICIONES: Las que fije el PERI.

NORMA PARTICULAR Sector S-1.a

1.- RÉGIMEN GENERAL.

Superficie/ m2, aprox.

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	20.000
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	INDUSTRIAL / I-1.	20.000
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	-
	Constituye una única Área de Reparto	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Desarrollo del Área Industrial S-1b, como zona de actividades productivas limpias y tratamiento natural del borde del río de acuerdo con los criterios del Plan Sectorial de Márgenes, incluyendo un paseo público.

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS: Aprovechamiento-Tipo: 0,66 m2/m2.

Concepto.	Superficie. m2	%	Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	6.500 (a)	33%	-
II. Ocupación Total	6.500 (a)	(*)	-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	13.000 (a)	(*)	Industria

IV. Construido TOTAL Bajo Rasante	(*)	(*)	(*)
IX. Construido en GARAJES	(*)	(*)	Garaje (*)
XI. Construido OTROS USOS	(*)	(*)	(*)

(a): Aproximado.

(*): Los usos y aprovechamientos detallados serán fijados definitivamente por el Plan Parcial, en base a la normativa y al Aprovechamiento-Tipo y coeficientes de ponderación, respetando los máximos que marca el Cuadro 2-2.

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES. - Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	SL de Espacios Libres	Reglamento	-	-
SL	SL de Equipº. Comunitario	Reglamento	PP	

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios: Las que fije el PP.
 Alturas Máximas: Las que fije el PP / Máximo: PB+2 y 12 m.
 Separaciones: Las que fije el PP.

- Protección de aguas superficiales: Cauce del Río Deba, de Nivel II.
 Retiro de la edificación: 16 m.; retiro de la urbanización: 6 m.; ambos al borde del cauce del Río Deba.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

Se debe prever un paseo arbolado a lo largo del río, como vial de coexistencia bici-peatón, continuación del paseo del antiguo FC..

2-6. OTRAS CONDICIONES: Las que fije el PP.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos: **PP + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PP.
 Sistema de Actuación: A definir por el PP. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PP: Los que establezca el PP.

CESIONES: Como mínimo, las obligadas por Ley y las que fije el PP.

OTRAS CONDICIONES: Las que establezca el PP.

NORMA PARTICULAR Sector **S-1.b**

1.- RÉGIMEN GENERAL.

Superficie/ m2, aprox.

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	43.000
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	INDUSTRIAL / I-1	43.000
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	-
	Constituye una única Área de Reparto	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Desarrollo de un área industrial necesaria ante el agotamiento de suelo de actividades económicas, en un terreno bloqueado durante años por la previsión de un nudo de la autopista Málzaga-Gasteiz.

Previsión de un vial de "by-pass" que resuelva movimientos hacia Aramaio y evite la utilización del centro de Aretxabaleta.

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS: Aprovechamiento-Tipo: 0,60 m2/m2.

Concepto	Superficie. m2	%	Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	la del PP	33%	-
II. Ocupación Total	la del PP	(*)	-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	25.800 (a)	(*)	Industria
IV. Construido TOTAL Bajo Rasante	(*)	(*)	(*)

IX. Construido en GARAJES	(*)	(*)	Garaje (*)
XI. Construido OTROS USOS	(*)	(*)	-

(a): Aproximado.

(*): Los usos y aprovechamientos detallados serán fijados definitivamente por el Plan Parcial, en base a la normativa y al Aprovechamiento-Tipo y coeficientes de ponderación, respetando los techos que marca el Cuadro 2-2.

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.- Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	SL de Espacios Libres	Reglamento	-	-
SL	SL de Equipº. Comunitario	Reglamento	PP	-

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios:..... Las que fije el PP.
 Alturas Máximas: Las que fije el PP / Máximo: 12 m.
 Separaciones: Las que fije el PP.

- Protección de aguas superficiales: Cauce del Río Deba, de Nivel II .
 Retiro de la edificación: 16 m.; retiro de la urbanización: 6 m.; ambos al borde del cauce del Río Deba.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:..... Las que fije el PP

2-6. OTRAS CONDICIONES: Las que fije el PP.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... **PP + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PP.
 Sistema de Actuación: A definir por el PP. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PP: Los que establezca el PP.

CESIONES: Como mínimo, las obligadas por Ley y las que fije el PP.

OTRAS CONDICIONES: Las que establezca el PP.

NORMA PARTICULAR Sector **S-2.b** / pág.1ª

1.- RÉGIMEN GENERAL.

LASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	Superficie/ m2, aprox.
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	RESIDENCIAL ABIERTO / R-3	80.000
	S.G. L4. Cauce fluvial	78.000
	S.G. Red Viaria	2.000
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	-
	Constituye una única Área de Reparto	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Ver pág. 2ª de esta Norma Particular

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS: Aprovechamiento-Tipo: 0,56 m2/m2.
 Densidad: 43 Viv./Ha.

Concepto	Superficie. m2	Nº	Nota	Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	la del PP	-		-
II. Ocupación Total	la del PP	-		-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	45.000 (a)	-		Vivienda & Comercio (*)
IV. Construido TOTAL Bajo Rasante	10.000 (a)	-		Garaje (*)
V. Construido en VIVIENDAS	42.000 (a)	345	(*)	(*)
V'. Costruido en VIVIEND.- Res. Abierta	37.500 (a)	310	(*)	(*)
V'. Construido en VIVIEND.- Baja-dens.	4.500 (a)	35	(*)	(*)

VI. Viviendas Existentes	-	5		-
VII. Viviendas Fuera de Ordenación	-	5		-
VIII. Incremento de Viviendas	-	340		-
IX. Construido en GARAJES	10.000 (a)	345		Garaje (*)
X. Construido COMERCIAL	3.000 (a)	-		Comercio (*)

(a): Aproximado.

(*): Los usos y aprovechamientos detallados serán fijados definitivamente por el Plan Parcial, en base a la normativa y al Aprovechamiento-Tipo y coeficientes de ponderación, respetando los máximos que marca el Cuadro 2-2.

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.- Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	SL Espacios Libres	Reglamento	-	-
SL	SL de Equipº. Comunitario	Reglamento	PP	

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios:..... Las que fije el PP.
 Alturas Máximas: Las que fije el PP / Máximo: PB+4
 Separaciones:..... Las que fije el PP, con los mínimos establecidos en esta Norma

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:..... Ver pág. 2ª de esta Norma Particular.

2-6. OTRAS CONDICIONES: Ver pág.2ª de esta Norma Particular.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... **PP + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PP.
 Sistema de Actuación: A definir por el PP. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PP: Los que establezca el PP.

CESIONES:..... Como mínimo, las obligadas por Ley y las que fije el PP.

OTRAS CONDICIONES: Las que establezca el PP.

NORMA PARTICULAR Sector **S-2b** / pág.2ª
 OTRAS DISPOSICIONES.

2'- ORDENANZAS PARTICULARES.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

El Sector 2-b constituye la reserva más importante para los desarrollos residenciales de Aretxabaeta y, en general, para los desarrollos urbanísticos futuros de las áreas de destino Urbano.

Aportará elementos estructurales de importancia, como un vial en cornisa que cierra los anillos perimetrales y procurará alternativas de conexión viaria de modo que se evite el paso por el centro urbano.

Se plantea como sede de tipos residenciales de media densidad (45 viviendas por Hectárea) que incluye parte de "ciudad jardín" con viviendas unifamiliares adosadas con jardín y garaje.

APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:

La cantidad definitiva de viviendas y la de los tipos r-3 y r-4, serán fijados definitivamente por el Plan Parcial, respetando los máximos de aprovechamiento que marca el Cuadro 2-2.

Se aplicará en este Sector lo dispuesto en el Artículo 3.2.11.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN, FORMA Y OTRAS CONDICIONES:

En el Plan Parcial se procurará respetar los trazados generales de los viales y Manzanas Urbanizables planteados.

- Protección de aguas superficiales:

Cauce del Río Deba, Nivel II .

Retiro de la edificación: 16 m.; retiro de la urbanización: 6 m.; ambos al borde del cauce del Río Deba.

Cauce de la regata de Galartza, Nivel 0.

Retiro de la edificación: 12 m.; retiro de la urbanización: 2 m.; ambos al borde del cauce de la regata.

El tratamiento de los paseos será arbolado y en el conjunto predominará la sensación de "lo verde urbano" sin renunciar a las ventajas del elemento de calle.

CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Las edificaciones serán, predominantemente, de Planta Baja más dos altas, salvo en la parte Norte y en la parte baja de la ladera, frente al Área 22, donde las alturas pueden ser mayores.

NORMA PARTICULAR Sector S-34

1.- RÉGIMEN GENERAL.

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	Superficie/ m2, aprox.
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	INDUSTRIAL / I-1	14.000
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	-
	Constituye una única Área de Reparto	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

Creación de una zona industrial muy necesaria para actividades en cierto modo relacionadas con la industria rural, pero que no puede ni debe emplazarse en medio rústico, como, por ejemplo aserraderos y secaderos de madera de cierta entidad.

El emplazamiento se elige en un lugar algo degradado por los usos actuales de almacenaje ilegal de materiales de construcción no contaminantes en la vaguada sita al Sur del Barrio de Galartza.

El planteamiento de los aprovechamientos se orienta radicalmente hacia la baja densidad: 0,2 m2/m2.

2-2. APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:

Aprovechamiento-Tipo: 0,2 m2/m2.

Concepto	Superficie. m2	%	Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	0,2 m2/m2	(*)	-
II. Ocupación Total	2.800, maxº.	(*)	
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	0,2 m2/m2	(*)	Industria I-1. (*)

(*): Los usos y aprovechamientos detallados serán fijados definitivamente por el Plan Parcial, en base a la normativa y al Aprovechamiento-Tipo y coeficientes de ponderación, respetando los máximos que marca el Cuadro 2-2.

2-3. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.- Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
SL	SL de Espacios Libres	Reglamento	-	-
SL	SL de Equipº. Comunitario	Reglamento	PP	-

2-4. **CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.**

Alineaciones de los edificios:..... Las que fije el PP.
 Alturas Máximas: Las que fije el PP / Máximo: 12 metros.
 Separaciones: Las que fije el PP, y como mínimo las de esta Norma.

- Protección de aguas superficiales: Cauce de la regata de Galartza de Nivel 0.
 Retiro de la edificación: 12 m.; retiro de la urbanización: 2 m.; ambos al borde de la regata.

2-5. **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:**

Urbanización cuidada y predominio de plantaciones de arbolado.

2-6. **OTRAS CONDICIONES:**

- a). Se prohíben los usos industriales contaminantes y degradantes, así como los almacenaje al aire libre de chatarra, si bien se permite el apilamiento de madera.
- b). Las que fije el Plan Parcial.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... **PP + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PP.
 Sistema de Actuación: A definir por el PP. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PP: Los que establezca el PP.

CESIONES: Como mínimo, las obligadas por Ley y las que fije el PP.

OTRAS CONDICIONES: Las que establezca el PP.

NORMA PARTICULAR Sector S-36

1.- RÉGIMEN GENERAL.

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	Superficie/ m2, aprox.
CALIFICACIÓN GENERAL / Uso Característico	INDUSTRIAL / I-1	10.000
SITUACIÓN DE DESARROLLO	Área a desarrollar (Ad)	-
	Constituye una única Área de Reparto	

2.- ORDENANZAS PARTICULARES.

2-1. **CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

Creación de una zona industrial muy necesaria para actividades en cierto modo relacionadas con otras aparentemente especiales, pero sin embargo comunes y consecuentes a otros usos industriales y de consumo. Necesaria, por lo tanto, pero marginalizada y difícilmente emplazable en áreas industriales urbanas, por lo que es preferible localizarla en lugares de menor impacto. Se sitúa al Norte de Izurieta lindando con Arrasate-Mondragón.

Destinada a usos de almacenaje y manipulación de chatarra industrial, de automóvil y otros similares.
 El planteamiento de los aprovechamientos se orienta radicalmente hacia la baja densidad: 0,2 m2/m2.

2-2. **APROVECHAMIENTOS / USOS PORMENORIZADOS:** Aprovechamiento-Tipo: 0,2 m2/m2.

Concepto	Superficie. m2	%	Uso lucrativo
I. Ocupación Sobre Rasante	20%	(*)	-
II. Ocupación Total	2.000, maxº.	(*)	-
III. Construido TOTAL Sobre Rasante	0,2 m2/m2	(*)	Industria I-1. (*)

(*): Los usos y aprovechamientos detallados serán fijados definitivamente por el Plan Parcial, en base a la normativa y al Aprovechamiento-Tipo y coeficientes de ponderación, respetando los máximos que marca el Cuadro 2-2.

2-3. **EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES.**- Como mínimo:

SG /SL	Uso	Ocupación. m2	Sup.Constª. m2	Notas
--------	-----	---------------	----------------	-------

SL		SL de Espacios Libres	Reglamento	-	-
SL		SL de Equipº. Comunitario	Reglamento	PP	-

2-4. CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICACIÓN.

Alineaciones de los edificios:..... Las que fije el PP.
 Alturas Máximas: Las que fije el PP / Máximo: 12 metros.
 Separaciones: Las que fije el PP.

2-5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

Urbanización cuidada, con predominio de plantaciones de arbolado, que serán obligatorias con el fin protección visual y ambiental. Se cuidará especialmente la recogida y tratamiento de aguas afectadas por la actividad, de modo que se elimine cualquier vertido contaminante.

Será obligatoria la resolución adecuada de los accesos viarios y su urbanización, extremos que serán recogidos obligadamente por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

2-6. OTRAS CONDICIONES:

Las que fije el Plan Parcial, el cual detallará la delimitación, que será sensiblemente igual a la establecida en los documentos de NNSS, con una tolerancia en dimensionado lineal y superficial del 5% en más o en menos.

3.- EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

PLANEAMIENTO, PROYECTOS, OBRAS, exigidos:..... **PP + PU + PR.**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: La delimitación de las Unidades de Ejecución corresponde al PP.
 Sistema de Actuación: A definir por el PP. (Orientativo: Compensación).

PLAZOS, para formular el Proyº. Reparcelación, desde fecha de aprob. de PP: Los que establezca el PP.

CESIONES: Como mínimo, las obligadas por Ley y las que fije el PP.

OTRAS CONDICIONES: Las que establezca el PP.

CAPITULO TERCERO

NORMAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS DESTINADAS A SISTEMAS.

Artículo 6.3.1.-

Disposiciones comunes.

1.- Los Sistemas Generales contenidos en la presente relación se desarrollarán mediante ejecución directa en base a una delimitación precisa del ámbito de actuación y al oportuno proyecto de ejecución, sin perjuicio de la elaboración de un Plan Especial, si el alcance de la intervención así lo exigiera.

2.- Los tipos de usos a que se refiere el punto anterior serán los siguientes:

- a). - Infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, carreteras o autopistas y caminos, y sus zonas de protección..
- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Suministro de energía.
- Otros análogos.
-
- b). - Espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- Equipamiento Comunitario.
- Equipamiento para centros públicos.

3.- El sistema de actuación para la obtención de suelo y/o ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de los usos anteriormente citados será el de Expropiación.

Artículo 6.3.2.-

Relación e identificación de las áreas destinadas al sistema general de infraestructuras y dotaciones públicas.

Sin perjuicio de que en suelo urbano los equipamientos públicos y espacios libres para parques y jardines se incluyan en áreas concretas, los elementos pertenecientes a los sistemas generales tendrán los siguientes datos de identificación

- Área 41. SG / B1-c. Red Viaria Urbana.
- Área 42-1. SG / B1-c. Red Viaria Urbana. Nudo de Bainetxe.
- Área 42-2. SG / B1-c. Red Viaria Urbana. Nudo del Cementerio.
- Área 43. SG / B1-c. Red Viaria Urbana. Carretera Interurbana de acceso.

- Área 44. SG / B1-b. Carretera Interurbana Urbana. Variante.
- Área 45. SG / B1-a. Red Viaria. Autopista.
- Área 46. SG / B1-d. Red Viaria. Caminos y carreteras principales rurales.
- Área 50. SG / L-4. Cauce Fluvial. 22.400 m2 en SU
- Área 60-1. SG / E-9. Otro Equipamiento Urbano. Capilla-Humilladero
- Área 60-n. SG / E. Otro Equipamiento Urbano.
- Área 70. SG / Nc-5. Nuevo Parque de Porrukotxara (aprox. 23.000
- Área 71. SG / L-1. Paseo del FC (Parque Urbano).
- Área 72. SG E (E-5, y E7) .. Equipamiento en la vaguada de Izurieta. (aprox. 90.000 m2)
- Áreas 80-n SG / Z..... Infraestructuras de Servicios.
- Áreas 90-n. SG / E. Equipamiento puntual en SNU.

Artículo 6.3.3.- Regulación urbanística general.

- 1.- Los actos de uso y de edificación en las áreas calificadas como Zonas destinadas a Sistemas Generales se regulan en base a las disposiciones que contiene la normativa general referida a la calificación, definición de usos, y compatibilidad de los mismos y al régimen establecido, en su caso, para los sistemas en el Suelo No Urbanizable.
- 2.- En los actos a que se refiere el apartado precedente serán de aplicación los parámetros de tipo genérico, ordenanzas (edificabilidades, separaciones, alturas, etc.) y demás disposiciones generales de estas Normas Urbanísticas, cuando un área concreta no sea regulada por Norma Particular. En el caso que de que las áreas concretan sí se regulasen mediante Norma Particular (Artículo 6.3.4) se aplicarán los parámetros y condiciones de la misma.
- 3.- Todos los edificios de dominio público pertenecientes al sistema de equipamiento general y local podrán ampliar en un 20%, por una sola vez su superficie construida (techo) actual, sin necesidad de redactar un Plan Especial y con el solo requisito de un Estudio de Detalle. Las citadas ampliaciones se ejecutarán sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas de estas NNSS y demás disposiciones legales de aplicación.

Artículo 6.3.4.- Disposiciones particulares.

- **Área 60-1.**
Calificación: Suelo Urbano. Superficie aproximada: 91 m2.
Calificación: Zona E-9. SG de Equipamiento Religioso.
Se consolida el Humilladero en su situación actual, prohibiéndose los actos de uso incompatibles con el uso específico, que es exclusivamente religioso, actos de culto, pero tolerándose el uso de visita cultural.
No se permite el incremento de edificabilidad, ni la modificación de las características constructivas y formales existentes, salvo los actos permitidos por los órganos competentes en el Patrimonio Cultural Inmueble del Territorio Histórico y de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Pueden tolerarse labores de restauración, reparación y puesta en valor así como los actos de urbanización y mejora del entorno, siempre bajo la supervisión de los referidos organismos competentes .
- **Área 70. Nuevo Parque de Porrukotxara.**
Objetivos de la ordenación: Creación de un parque urbano, para toda la población, de 33.000 m2. en las inmediaciones del Cementerio, muy próximo al casco urbano y al parque-paseo del Área 19, así como el cumplimiento de los estándares legales exigibles.
Clasificación: Suelo No Urbanizable (SNU). Se corresponde con la calificación de las zonas Nc-5.1. del SNU.
Superficie: 33.000 m2 (parte norte: 9.620 m2 y parte sur: 23.380 m2.).
Calificación: Sistema General de Espacios Libres. SG-L1. Parque urbano público.
Regulación: Se regula según los artículos 4.1.53 y 4.3.7. y de acuerdo con el Plan Especial, en su caso.
- **Área 71. Paseo del Ferrocarril (Parque Urbano).**
Clasificación: Suelo Urbano. Superficie aproximada: 4.200 m2
Calificación: Zona L-1. SG de Espacios Libres.
Se regula según el artículo 3.2.23. per no se permite edificación alguna, salvo un quiosco desmontable (de información, revistas y similares), con 4 m2 de ocupación máxima, 2,5 m. de alto y cuidado diseño.
- **Área 72.de Equipamientos de la Vaguada de Izurieta.**
Clasificación: Suelo No Urbanizable. Superficie aproximada: 90.000 m2
Calificación: Zona E-5 (SG de Equipamiento Socio Cultural), y Zona E-7 (SG de Equipamiento Deportivo).
Zona de relleno de tierras prevista en el proyecto de redacción de la Autopista de Málzaga a Gasteiz, y, por lo tanto, relacionada con el SG de Comunicaciones.

Predominarán los espacios verdes con un tratamiento de recuperación naturalística e integración en el paisaje, donde los aprovechamientos edificatorios sean excepcionales y discretos.

En ningún caso se aceptarán aprovechamientos lucrativos ni reconversiones por este motivo.

Se tolera el uso VI-G, anexo al sistema viario.

El techo máximo edificable en el Área 72 será de 4.500 m² , con una ocupación máxima del 2%.

Se regula según el artículo 4.3.7. y el Plan Especial obligado. Alturas máximas: 7 m. (PB + 1).

- **Área 80-1. Parque Eólico de Sierra Elgea.**

Objetivos: Creación de un Parque Eólico para la producción de energía eléctrica en la divisoria de aguas de Sierra Elgea, en coincidencia aproximada con la línea de delimitación de varios municipios, entre ellos el de Aretxabaleta, y afectando a su término municipal.

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Calificación: SG- EZ3: Sistema General de Infraestructuras y Servicios: Electricidad (Captación y Suministro de la Energía Eólica), emplazado en la Zona Rural N5-3, destinada a áreas de Infraestructuras y Servicios.

Delimitación: Franja de 50 metros (25 metros a cada lado de las alineaciones de los aerogeneradores) y en todo lo largo de dicha línea.

Regulación: En base al Régimen General y Sectorial y, particularmente, al del Plan Especial redactado con los objetivos establecidos.