

DOCUMENTO D. II. Normas Urbanísticas particulares.

ÍNDICE

A.I.U. 1. Alde Zaharra.....	1
A.I.U. 2. Txermin 2.....	5
A.I.U. 3. Erdigune.....	9
A.I.U. 4. Salvadora.....	11
A.I.U. 5. Sacem.....	15
A.I.U. 6. Amasa Hirigunea.....	19
A.I.U. 7. Elizalde.....	23
A.I.U. 8. Aldapeta Auzoa.....	27
A.I.U. 9. Otsabi.....	29
A.I.U. 10. Otsabi Gaina.....	33
A.I.U. 11. Ubegun.....	35
A.I.U. 12. Sorozar.....	37
A.I.U. 13. Agaraitz.....	39
A.I.U. 14. Agaraitz-2.....	41
A.I.U. 15. Soroaundi.....	45
A.I.U. 16. Sorrodore.....	49
A.I.U. 17. Pikolin.....	53
A.I.U. 18. Akolodi.....	55
A.I.U. 19. Aldapeta Parkea.....	59
A.I.U. 20. Agaraitz Parkea.....	61
A.I.U. 21. Arratzain.....	63
A.I.U. 22. Indorreka.....	65
A.I.U. 23. Autovía N-1.....	67
A.I.U. 24. Ferrocarril R.E.N.F.E.....	69
A.I.U. 25. Agaraitz Zahar.....	71

A. Uriarte I. Bolibar A. Errasti R. Errazkin Arquitectos.

J. Landa, Abogado

Pasaia, Abril 2007

A.I.U. 1. Alde Zaharra.

Superficie: 27.831 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Recuperación y consolidación, en la medida de lo posible, de las características tipológicas y formales del Casco Histórico, mediante el control sobre las intervenciones sobre el patrimonio edificado, sobre las intervenciones de sustitución y sobre la implantación de los usos admitidos.
- Saneamiento de los patios de manzana mediante la redefinición de las alineaciones interiores de las edificaciones afectadas por la ordenanza de sustitución.
- Modificación de las alineaciones del nº 68 de Kale Nagusia con objeto de mejorar la configuración del espacio público de su entorno. El solar mantendrá no obstante la superficie actual.
- Recuperación del río Oria como espacio público mediante la apertura de un paseo de ribera entre Erreboteko Plaza y el puente de Zubimusu. Para ello se vincula la cesión de los suelos necesarios, a las operaciones de sustitución de las edificaciones situadas en los números 12 a 22, ambos inclusive, de Nagusia Kalea, delimitándose cada una de las parcelas respectivas como una unidad de ejecución.
- A las referidas unidades de ejecución: UE1.1; UE1.2; UE1.3; UE1.4 y UE1.5, se le añade la UE1.6, que se configura con los solares números 3 y 5 de Nagusia Kalea y el número 16 de Kale Berria, con objeto de armonizar el encuentro entre los perfiles edificatorios de ambas calles y posibilitar la ampliación de la acera correspondiente a la orientación Norte.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona residencial R1 de Casco Antiguo.
Superficie24.701 m²
- SGEL Sistema General de Espacios Libres.
Erreboteko Plaza:2.416 m²
Verdura Plaza: 714 m²
Superficie total3.130 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
 - . Suelo urbano no consolidado en el caso de los suelos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas.
 - . Suelo urbano consolidado en el resto.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo incluido en las unidades de ejecución, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

La edificabilidad urbanística media de las unidades de ejecución delimitadas, será en cada caso la resultante de la división entre la edificabilidad urbanística total y la superficie de los terrenos integrados en las mismas.

En los restantes supuestos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:

La edificabilidad urbanística será la resultante de la forma actual de las edificaciones en aquellas incluidas en la ordenanza de conservación total. Para el resto, la edificabilidad urbanística será la que corresponda a la envolvente máxima autorizada por la ordenanza de sustitución y, en el caso de las Unidades de Ejecución, por la envolvente máxima autorizada en la presente norma particular.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Los establecidos en la ordenanza específica del Área en las operaciones de sustitución, y los perfiles y alturas de las edificaciones existentes en las edificaciones sometidas a la ordenanza de conservación.

- * En las unidades de ejecución UE1.1; UE1.2; UE1.3; UE1.4 y UE1.5:

- . Edificabilidad física: La que corresponda a la envolvente máxima autorizada en los parámetros que se señalan a continuación.
- . Ocupación máxima: La establecida dentro de las alineaciones del plano III.2.
- . Perfil: PB+2PA en fachada a Kale Nagusia y PB+3PA en la fachada opuesta.
- . Sótanos y semisótanos: Según normativa general.
- . Altura máxima: 9,60 m. en Kale Nagusia y 11,60 m. en la fachada opuesta.
- . Alineaciones y rasantes: Según plano III.2.
- . Vuelos: Según normativa general. (Título IV. Capítulo Primero)
- . Número de viviendas: Según normativa general. (Título IV. Capítulo Primero)

- * En la unidad de ejecución UE1.6:

- . Edificabilidad física: Según envolvente de la ficha gráfica.
- . Ocupación máxima: La establecida dentro de las alineaciones del plano III.2.
- . Perfil: PB+4PA en Kale Berria; PB+3PA en Kale Nagusia y fachada norte.
- . Sótanos y semisótanos: Según normas generales.
- . Altura máxima: 14,70 m. en Kale Berria; 11,75 m. en Kale Nagusia.
- . Alineaciones y rasantes: Según ordenanza gráfica.
- . Vuelos: Según normativa general. (Título IV. Capítulo Primero)
- . Número de viviendas: Según normativa general. (Título IV. Capítulo Primero)

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción de las unidades de ejecución delimitadas, se tendrán presentes las medidas definidas en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales.

5. Condiciones de urbanización.

Corresponderá al promotor de cada una de las unidades de ejecución pendientes la urbanización comprendida en su ámbito y su conexión con los servicios generales de la urbanización existente. En el caso de la UE1.6 corresponderá también la urbanización de la acera perimetral.

6. Cesiones y reservas.

En las unidades de ejecución delimitadas se cederán para uso y dominio público los suelos destinados a tal fin en la ordenación pormenorizada.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.2 “Zonificación pormenorizada. Casco Antiguo”.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

El perfil y la altura de las edificaciones no incluidas en las unidades de ejecución es el establecido en el Capítulo Primero del Título IV de las Normas Generales.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

– Condiciones de gestión:

Se delimitan las siguientes unidades de ejecución que se definen en el plano III.2 del presente proyecto y que se desarrollarán por el sistema de cooperación, salvo en el caso de la U.E.1.6. que se desarrollará por el sistema de concertación:

UE1.1.	209,66 m ²
UE1.2.	265,24 m ²
UE1.3.	161,45 m ²
UE1.4.	336,44 m ²
UE1.5.	138,94 m ²
UE1.6.	366,30 m ²

– Financiación de las cargas de urbanización:

La reurbanización de los espacios públicos resultantes en cada una de las unidades de ejecución correrá a cargo de los propietarios. El Ayuntamiento podrá exonerar total o parcialmente de dichas cargas si la cesión de los suelos se produce con anterioridad a la sustitución de las edificaciones correspondientes a cada una de las unidades de ejecución.

– Plazos de ejecución:

Para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de cada una de las unidades de ejecución UE1.1; UE1.2; UE1.3; UE1.4 y UE1.5, se establece un plazo de dos años a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

Para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de la unidad de ejecución U.E.1.6, se establece un plazo de dos años a partir de la firma del convenio de concertación previsto en el artículo 160 de la Ley 2/2006 del SUPV.

– Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública:

No serán exigibles en las unidades de ejecución delimitadas, ya que el Plan General justifica el cumplimiento de los estándares previstos en el Art. 80 de la LSUPV, para el conjunto del suelo urbano no consolidado..

4. Documentación gráfica.

Alineaciones, rasantes y perfil de la UE1.6.

A.I.U. 2. Txermin 2.

Superficie: 11.303 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

Está integrado por suelos anteriormente ocupados o afectados por el antiguo trazado de la N-1 que se sitúan junto al extremo norte del área de Txermin (CU.1 de las NN.SS.), entre el nuevo trazado de la N-1, el arranque de la ladera del antiguo monte Txermin, y el vial de acceso al casco urbano en que se ha convertido una parte de la antigua N-1.

Se plantean los siguientes objetivos de ordenación.

- Atender a las necesidades de desarrollo residencial del municipio.
- Posibilitar el desarrollo de la política municipal de promoción de vivienda.
- Incorporar al barrio de Txermin una considerable superficie de espacios libres con la que equilibra el déficit que en tal sentido presenta.
- Desarrollo del planeamiento vigente en el área (ap. Def. 2-agosto de 2006) y adaptación del mismo a la LSUPV en lo que a estándares de vivienda protegida se refiere.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta.
Superficie: 9.486 m²
- Zona SGEL. 1. Parque urbano.
Superficie: 1.817 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Deberá redactarse un plan parcial y un programa de actuación urbanizadora.
- Programa de actuación:
Lo establecerá el programa de actuación urbanizadora
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:

Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

La edificabilidad urbanística del Área será de 0,64 m²(t)/m²(s) sobre rasante. El 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial será para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, el 20% se destinará a viviendas de protección oficial de régimen tasado y el resto será de venta libre.

3. Condiciones particulares de edificación:

3.1. Zona R2. Residencial de edificación abierta:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- . Uso residencial vivienda libre: 3,70
- . Uso residencial vivienda tasada: 2,17
- . Uso residencial vivienda VPO: 1

Los coeficientes de ponderación para el resto de los usos admitidos los establecerá el plan parcial que también, de forma motivada, podrá alterar los que en la presente Norma Particular se establecen.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . Edificabilidad urbanística: 6.071m²(t) sobre rasante pudiendo aumentarse en un 5% como máximo si se justifica para un mejor logro de los objetivos urbanísticos o de las soluciones arquitectónicas.
- . Perfil máximo: PB + 4PA + Ático.
- . Sótanos y semisótanos: Según normas generales.
- . Altura máxima: A determinar por el Plan Parcial.
- . Alineaciones y rasantes: A determinar por el Plan Parcial.
- . Vuelos: Según normas generales.
- . Número de viviendas: 60 viviendas pudiendo incrementarse en un 5% como máximo si se justifica para un mejor logro de los objetivos urbanísticos o de las soluciones arquitectónicas.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

El Plan Parcial deberá efectuar un análisis específico de la influencia de la N-1 próxima sobre la calidad sonora del área. En coherencia con dicho análisis el Plan propondrá las medidas preventivas de ordenación, así como una primera aproximación a medidas correctoras (pantallas, etc) que se consideren necesarias para asegurar una calidad sonora adecuada para los usos residenciales planteados. Medidas correctoras que posteriormente deberán ser incorporadas en los correspondientes proyectos de ejecución y/o urbanización.

El Plan Parcial incorporará asimismo los contenidos precisados en los artículos 12, 17 y 253 de las Normas Urbanísticas Generales que hacen referencia a los criterios y directrices de carácter ambiental, y a las medidas protectoras correctoras y compensatorias a aplicar en las fases de planeamiento y ejecución, respectivamente.

5. Condiciones de urbanización.

Además de la urbanización incluida dentro del Sector, el proyecto de urbanización incluirá también el parque y aquellas partes de la contigua área de Txermin que resulten necesarias para dotar al conjunto de las condiciones de continuidad funcional y unidad de diseño que el logro de los objetivos urbanísticos fijados exige.

El presupuesto diferenciará la parte correspondiente al parque, cuya ejecución correrá a cargo del Ayuntamiento, del resto que corresponderá a los propietarios del sector.

6. Cesiones y reservas.

La ordenación pormenorizada del Área establecerá con el carácter de mínimas las reservas de terreno destinadas a sistemas locales previstas en la Ley 2/2006 del SUPV.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Corresponderá al Plan Parcial establecer las condiciones de la zonificación pormenorizada en coherencia con el objetivo de continuidad y complementariedad de los nuevos espacios públicos con respecto a los ya existentes en el área contigua.

La de la ficha gráfica adjunta se tomará como orientativa y por lo tanto no vinculante.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

Los usos admitidos a regular por el plan parcial son los siguientes:

- Vivienda colectiva: En PB y plantas altas salvo la planta bajocubierta.
- Residencia comunitaria: En PB y plantas altas salvo la planta bajocubierta.
- Cultural, religioso, administrativo y de servicio público: En PB y planta primera de los edificios de vivienda o en edificios destinados específicamente a tales usos.
- Recreativo y deportivo: en PB y planta primera de los edificios de vivienda o en edificios destinados específicamente a tales usos.
- Comercial: En PB y en sótano con las limitaciones establecidas en las Normas Generales.
- Aparcamiento : En planta sótano.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:

Se gestionará por el sistema de concertación, sin perjuicio de lo que determine el programa de actuación urbanizadora.

- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

- Plazos de ejecución:

Se establece un plazo de seis meses para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

El programa de actuación urbanizadora dispondrá de un plazo máximo de tres años, a contabilizar desde su aprobación definitiva para organizar la ejecución completa de las obras de edificación y urbanización del área.

A.I.U. 3. Erdigune.

Superficie: 180.290 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- El Área integra los diferentes desarrollos urbanos consolidados en torno al Casco Antiguo que tienen su origen en los años 60-70 del pasado siglo. Abarca por lo tanto los barrios de Txermin, Ula, Altzin, Fleming, Oriamendi, Larrea, Arroa y Errota, cuyos respectivos planeamientos de desarrollo han sido ejecutados por completo, o están en proceso de ejecución, durante el período de vigencia de las NN.SS. de 1992.
- Se propone el mantenimiento de las características generales del área tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres y la vialidad.
- Se delimita una actuación aislada sobre suelo público para posibilitar la ampliación del ambulatorio en el barrio de Altzin.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta.
Superficie:153.507 m²
- Zona SGEL. 1. Espacios Libres.
Superficie:14.948 m²
- Zona SGC 2. Vías urbanas principales.
Superficie:11.835 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Condiciones particulares de edificación:

3.1. Zona R2. Residencial de edificación abierta:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
En las edificaciones consolidadas la edificabilidad urbanística será la resultante de su forma actual.
. Ampliación del Ambulatorio..... 310 m² (t)

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * Edificación consolidada:
Se consolidan los perfiles y alturas actuales.
 - * Ampliación del Ambulatorio.
La altura y perfil se corresponderán con las del edificio existente. Se admiten no obstante soluciones singulares de acuerdo con las necesidades que el proyecto justifique, aunque éstas supongan incrementos del aprovechamiento edificatorio establecido.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de ampliación del ambulatorio se tendrán presentes la medidas definidas en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales sobre medidas protectoras correctoras y compensatorias generales en la fase de construcción.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. “Zonificación pormenorizada (Área Urbana)”.

2. Condiciones particulares de rehabilitación.

La edificación de PB + PA que se sitúa en la trasera del N° 29 de Kale Berria, deberá ser rehabilitada para su correcta integración en el entorno urbano, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

3. Documentación gráfica.

Alineaciones, rasantes y perfil de la ampliación del ambulatorio.

A.I.U. 4. Salvadora.

Superficie: 22.670 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Consolidar la ordenación propuesta en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22-05-06.
- Con carácter general, la ordenación debe entenderse como remate del Casco Antiguo, lo que significa un diálogo en términos de continuidad entre la estructura urbana preexistente, y la arquitectura y escala de los espacios público resultantes, al margen de soluciones historicistas.
- La formalización de un paseo arbolado junto al río que resuelva adecuadamente su encuentro con el edificio de la Casa Consistorial y conecte Erreboteko Plaza con el parque del polideportivo.
- La formalización de un espacio público de dimensiones adecuadas en el entorno de la Casa Subijana, propiedad del Ayuntamiento y destinada a equipamiento público.
- Ubicación de un nuevo frontón cubierto como complemento de una plaza o espacio público de carácter representativo.
- Recuperación de antiguo depósito de aguas de la Salvadora como equipamiento público.
- En coherencia con los del Casco Antiguo a los que complementan, los espacios públicos resultantes tendrán carácter peatonal con posibilidad, en algunos casos, de tránsito rodado restringido.
- La nueva ordenación se resolverá con la búsqueda de un razonable equilibrio entre las necesidades de ésta y las repercusiones que la misma pueda producir sobre las edificaciones y usos preexistentes, en lo que afecta a los solares de los números 38 a 56 de la calle Mayor.
- Posibilitar la ejecución de dos plantas de sótano con el fin de reducir el déficit de plazas de aparcamiento existente en el Casco Antiguo y en las áreas contiguas.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta.
Superficie total:14.916 m²
- Zona SGEL. 1. Parque urbano
Superficie total:5.237 m²
- Zona EC. Equipamiento deportivo.
Superficie total:2.517 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
El establecido en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22/03/2006.
- Programa de actuación:
El establecido en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22/03/2006.

- Régimen general de asignación de aprovechamientos:

Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

El aprovechamiento urbanístico de las edificaciones que se consolidan será el definido por la forma actual de las edificaciones.

Incremento máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante..... 17.763 m² (t).

- . Uso de vivienda 15.219 m² (t).
- . Uso comercial 1.760 m² (t).
- . Uso dotacional (frontón) 784 m² (t).

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:

Número máximo de viviendas:

- . VPO 50 viv.
- . Viviendas tasadas 29 viv.
- . Viviendas libres 76 viv.

TOTAL..... 155 viv.

Según lo establecido en el P.E.R.I., el valor en venta de las viviendas tasadas no podrá exceder del 55% del módulo vigente de V.P.O. en el momento de solicitud de la calificación provisional.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . Perfil Máximo: PB+4PA+Ático con desarrollo independiente de la planta inferior.
- . Sótanos y semisótanos: Según normas generales.
- . Alineaciones y rasantes: Según el P.E.R.I.
- . Vuelos: Según normas generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción se tendrán presentes las medidas definidas en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales, y lo dispuesto en el Art. 254.3 sobre suelos potencialmente contaminados.

5. Condiciones de urbanización.

Además de la construcción del frontón previsto, las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22/03/2006.

6. Cesiones y reservas.

Las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22/03/2006.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

La establecida en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22/03/2006, que se refleja en el plano III.1.1. Zonificación pormenorizada (Área Urbana).

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

Las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22/03/2006.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:

Las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 22/03/2006.

- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

- Plazos de ejecución:

En ejecución, según lo previsto en el P.E.R.I. aprobado definitivamente el 22/03/2006.

A.I.U. 5. Sacem.

Superficie total: 40.089 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- El planeamiento general vigente condiciona el desarrollo del Sector Sacem a la solución de su actual problema de accesos, de manera que no habiéndose encontrado hasta el momento una alternativa que sustituya o complemente satisfactoriamente el puente de Sacem, el área se encuentra en idéntica situación a la que presentaba hace veinticinco años en lo que a su nivel de ocupación se refiere, pero con un nivel de actividad sensiblemente inferior, en la medida en que sólo dos empresas: Gráficas Leizaola S.A. y Arteca Caucho Metal S.A. se mantienen operativas.
- La propuesta de ejecución de un nuevo puente sobre el río Oria que el Plan General incluye, permitirá resolver el histórico problema de los accesos a la vez que posibilita una nueva mirada sobre el potencial urbanístico del ámbito. En efecto, los suelos situados entre el viejo puente de Sacem y el nuevo previsto se caracterizan por su alto grado de ocupación y urbanización y por su proximidad física con el casco urbano consolidado y en particular con los barrios de Errota y Arroa, de los que únicamente les separa el cauce del río Oria. También alcanza especial significación la presencia del pabellón histórico de Sacem, que constituye una de las edificaciones de mayor valor arquitectónico con que cuenta el municipio y que en su mayor parte es propiedad municipal.
- En base a tales características, y en coherencia con los criterios de sostenibilidad que inspiran el Plan General, se propone la reutilización y reconversión de los mencionados suelos ya ocupados frente a la colonización de otros nuevos, como opción prioritaria para la localización de la parte cuantitativamente más significativa del nuevo desarrollo residencial.
- La pérdida de suelo destinado a Actividades Económicas que la recalificación residencial supone, se compensa en el ámbito de las propuestas del Plan General con la delimitación de los nuevos sectores de Sorozar y Agaraitz-2, de acuerdo con lo dispuesto en el PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales. En cualquier caso, tal y como se formula, la recalificación se condiciona al traslado y realojo dentro del término municipal de las dos empresas que mantienen la actividad dentro del área.
- Para la consecución de los objetivos propuestos se delimita un área de suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo exigirá la redacción de los correspondientes Plan Especial de Ordenación y Programa de actuación urbanizadora.
- En la ordenación y desarrollo del ámbito deberán tenerse en cuenta los siguientes variables ambientales:
 - . Riesgo potencial de inundación. La ordenación del área quedará en cualquier caso condicionada a la aplicación del PTS de ríos y arroyos, para lo cual deberá realizarse el correspondiente estudio hidráulico.
 - . Presencia de bosque aluvial. Considerado habitat de interés prioritario, previsiblemente afectado por la construcción del nuevo puente.
 - . Geotecnia. Condiciones constructivas desfavorables.
 - . Ruido. Proximidad del ferrocarril.
 - . Puntos de vertidos a cauce.
 - . Vulnerabilidad alta de acuíferos.
 - . Camino de Santiago.
 - . Presencia de suelos potencialmente contaminados.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta. 40.089 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado

- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:

De acuerdo con los resultados del estudio hidráulico correspondiente, se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana y un Programa de Actuación Urbanizadora. Dicho Plan Especial incorporará los criterios de carácter ambiental contenidos en los artículos 12 y 17 de las Normas Urbanísticas Generales y, en cualquier caso, establecerá las medidas normativas adecuadas para el control de los usos y de la ordenación en general, con respecto a las variables ambientales señaladas.

- Programa de actuación:

Se establecerá en el Programa de Actuación Urbanizadora.

- Régimen general de asignación de aprovechamientos.

- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo cederán gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley del SUPV.

- La edificabilidad urbanística del área, excluidos los suelos ocupados por las edificaciones que se consolidan: Pabellón, oficinas y edificaciones auxiliares de la instalación originaria de la empresa Sacem, así como la estación de Telefónica, será de 0,99 m²(t)/m²(s)

- El 60% del incremento de la edificabilidad de uso residencial sobre rasante se destinará a vivienda libre, el 20% a VPO de régimen general y especial, y el 20% restante a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

- Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Vivienda libre:	1
Vivienda tasada:	0,46
Vivienda de P.O.:	0,27

Los coeficientes de ponderación para el resto de los usos admitidos los establecerá el plan especial de ordenación urbana que también, de forma motivada, podrá alterar los que establece la presente Norma particular.

3. Condiciones particulares de edificación.

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:

- El aprovechamiento edificatorio que corresponde a las parcelas de las edificaciones que se consolidan: Pabellón, oficinas y edificaciones auxiliares de la instalación originaria de la empresa Sacem, así como la estación de Telefonía, queda definido por la forma de tales edificaciones.

- Para las nuevas edificaciones:

- . Edificabilidad urbanística sobre rasante:

Uso terciario	3.000 m ² (t)
Uso residencial.....	32.000 m ² (t)
Total	35.000 m ² (t)

- . Perfil: PB + 5PA + PAT.
- . Sótanos y semisótanos: Según Normas Urbanísticas Generales.
- . Número máx. viviendas: 150 viviendas.
- . Número mínimo de garajes:
 - Uso residencial.....1,5 plazas/viv.
 - Uso terciario2 plazas/100 m²(t)

4. Condiciones particulares de uso.

La edificación originaria de la empresa Sacem, así como las auxiliares a ella vinculadas que se consolidan, se destinarán con carácter general a equipamiento comunitario, lo que incluye los alojamientos dotacionales a los que hace referencia el Art. 17 de la LSUPV.

5. Condiciones de urbanización.

- Además de la urbanización de los suelos incluidos dentro del área, corresponderá a los propietarios de los suelos no ocupados por las edificaciones consolidadas la ejecución de dos pasarelas peatonales sobre el río Oria, así como costear el 50% de la construcción del nuevo puente sobre dicho río, que permitirá el acceso tanto el área como al contiguo sector Akolodi.
- El proyecto del puente se presentará al Ayuntamiento con el primero de los proyectos de urbanización del área de Sacem o del Sector Akolodi que solicite la aprobación inicial, y su completa ejecución será condición necesaria para la recepción de ambas urbanizaciones.
- En el caso de que el estudio hidráulico determine la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, estas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica. Desde el punto de vista paisajístico y ecológico se aprovechará la potencialidad del margen del río como elemento que permita la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacio de disfrute público, con vocación de corredores ecológicos.
- La intervención que en su caso se adopte frente a los riesgos de inundación no conllevará alteración del bosque de ribera, siendo aconsejables las soluciones de doble cauce en las que el pie de la escollera que determine la cota de urbanización, se encuentre alejado de las formaciones actuales de vegetación de ribera.
- En cualquier caso, se respetarán las determinaciones establecidas por la legislación de aguas y por el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, y se procurará que los estribos de pasarelas y puente queden lo más alejados posible del cauce.

6. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares.

- En la fase de construcción se cumplirá con lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales con respecto a las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, y en el Art. 254 en relación con los suelos potencialmente contaminados.

7. Cesiones y reservas.

- Las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales se ajustarán a lo que reglamentariamente se determine, de acuerdo con lo establecido en el Art. 79 de la LSUPV.
Se exigirá en cualquier caso una dotación mínima de 1.800 m² de local comercial en planta baja.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana, siendo la ordenación de la ficha gráfica adjunta como orientativa y por lo tanto no vinculante.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:

A determinar por el programa de actuación urbanizadora.

- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

- Plazos de ejecución:

Se establece un plazo de dos años para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

Los plazos para la gestión y el cumplimiento de la obligaciones de urbanización y edificación, los determinará el programa de actuación urbanizadora.

A.I.U. 6. Amasa Hirigunea.

Superficie: 25.422 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Mantenimiento de las características del Área como centro referencial o casco urbano del entorno rural de Amasa, de acuerdo con los criterios y objetivos formulados en el Plan Especial de Reforma Interior del Casco de Amasa, aprobado el 30 de julio de 1996, y modificado posteriormente como consecuencia de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias aprobada el 2 de agosto de 2006 que afectaba, entre otras, al área del Casco de Amasa.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta.
Superficie23.867 m²
- Zona SGC.2. Vías urbanas principales 1.555 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbano no consolidado en el caso de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución UE6.1, UE6.2. y UE6.3. y urbano consolidado en el resto.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación: En ejecución.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo incluido en las unidades de ejecución, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.
La edificabilidad urbanística media de las unidades de ejecución delimitadas, será en cada caso la resultante de la división entre la edificabilidad urbanística total y la superficie de los terrenos integrados en las mismas.
En los restantes supuestos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
Las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio, son las establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior del Casco de Amasa aprobado el 30 de julio de 1996 y modificado parcialmente el 2 de agosto de 2006 como consecuencia de la aprobación definitiva del documento titulado “Modificación de las Normas Subsidiarias de Villabona referida al área del Casco de Amasa, a la clasificación de suelo apto para Urbanizar en Txermin, y a aspectos puntuales de las Ordenanzas de Edificación”.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Para el suelo urbano consolidado, los establecidos en el Plan Especial de Reforma Interior del Casco de Amasa aprobado el 30 de julio de 1996.

* En la unidad de ejecución U.E.6.1.:

- . Edificabilidad urbanística: 1.280 m² (t) sobre rasante.
- . Ocupación máxima: 411 m²
- . Perfil: PB+2PA
- . Sótano: 411 m²
- . Altura máxima: 7,00 m.
- . Alineaciones, rasantes, vuelos y resto de determinaciones:
Según el P.E.R.I. del Casco de Amasa.
- . Número de viviendas: 8 viv.

* En la unidad de ejecución U.E.6.2.:

- . Edificabilidad urbanística: 727 m² (t) sobre rasante.
- . Ocupación máxima: 232 m²
- . Perfil: PB+2PA
- . Sótano: 232 m²
- . Altura máxima: 7,00 m.
- . Alineaciones, rasantes, vuelos y resto de determinaciones:
Según el P.E.R.I. del Casco de Amasa.
- . Número de viviendas: 2 viv.

* En la unidad de ejecución U.E.6.3.:

- . Edificabilidad urbanística: 1.720 m² (t) sobre rasante.
- . Ocupación máxima: 574 m²
- . Perfil: PB+PA+PBC
- . Sótano: 827 m²
- . Altura máxima: 7,00 m.
- . Alineaciones, rasantes, vuelos y resto de determinaciones:
Según el P.E.R.I. del Casco de Amasa.
- . Número de viviendas: 8 viv.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción de las unidades de ejecución pendientes, se tendrán presentes las medidas definidas en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales.

5. Condiciones de urbanización.

Corresponderá al promotor de cada una de las unidades de ejecución pendientes la urbanización comprendida en su ámbito y su conexión con los servicios generales de la urbanización existente.

6. Cesiones y reservas.

Serán objeto de cesión los suelos que el P.E.R.I. del Casco de Amasa destina al uso y dominio público dentro de cada unidad de ejecución.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Es la establecida en el P.E.R.I. del Casco de Amasa y reflejada en el plano III.1.1. Zonificación pormenorizada (Área Urbana)

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

Las determinadas en el P.E.R.I. del Casco de Amasa.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:

El PERI vigente delimita las siguientes unidades de ejecución que se desarrollarán por el sistema de concertación:

U.E.6.1.2.160 m²

U.E.6.2.798 m²

U.E.6.3.6.209 m²

- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

- Plazos de ejecución:

En ejecución las unidades U.E.6.2. y U.E.6.3., según el P.E.R.I. del Casco de Amasa.

Para la gestión y el cumplimiento de la obligaciones de urbanización y edificación de la unidad de ejecución U.E.6.1., se establece un plazo de cinco años a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

- Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública:

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la LSUPV, las unidades de ejecución delimitadas no estarán obligadas a las reservas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que establece el Art. 80 de dicha Ley. En todo caso, el Plan General justifica el cumplimiento de los estándares correspondientes en el conjunto del suelo urbano no consolidado.

A.I.U. 7. Elizalde.

Superficie: 20.482 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Se ordena la segunda fase del crecimiento del casco desde criterios similares a los formulados en las NN.SS. para la primera. En tal sentido se renueva la voluntad de control sobre las presiones de crecimiento, supeditándolo a la protección de los valores ambientales, a la defensa del perfil urbano y a la personalidad propia como núcleo, referente del entorno rural en el que se sitúa.
- Desde tales criterios se busca un enriquecimiento de la estructura urbana del casco de Amasa, todavía hoy excesivamente elemental, que se verá beneficiada por las aportaciones en materia de espacios libres y equipamiento. La nueva ordenación tenderá a conectar los extremos SO. y NO. del casco actual, rodeando la iglesia de San Martín, que juntamente con la plaza pasará a ocupar el centro de gravedad del conjunto.
- En términos cuantitativos, el crecimiento se supedita al estricto cumplimiento de los objetivos urbanísticos propuestos y a los límites de ocupación que la LSUPV establece para su clasificación como suelo urbano.
- La opción de clasificar el Área como suelo urbano se considera conveniente en la medida en que posibilita que el crecimiento del Casco de Amasa se produzca en términos de mayor equilibrio socio-urbanístico, que el que se hubiera derivado de la aplicación al mismo ámbito de los estándares de vivienda protegida que el Art. 80 de la LSUPV establece para los desarrollos residenciales en suelo urbanizable.
- Criterios ambientales a considerar:
 - Patrimonio cultural.
 - Vulnerabilidad alta del acuífero.
 - Suelos de alto valor agroforestal.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta.
Superficie19.618 m²
- Zona SGC 2. Vías urbanas principales.
Superficie864 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Deberá redactarse un plan especial de ordenación urbana y un programa de actuación urbanizadora.
El plan especial deberá incorporar los criterios y directrices de carácter ambiental contenidos en el Art. 12 de las Normas Urbanísticas Generales, así como las medidas protectoras correctoras y compensatorias a las que se refiere el Art. 17 de las mismas.
- Programa de actuación: Lo establecerá el programa de actuación urbanizadora

- Régimen general de asignación de aprovechamientos:

Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

La edificabilidad urbanística del Área será de 0,42 m²(t)/m²(s).

El 50% del incremento de la edificabilidad sobre rasante de uso residencial se destinará a vivienda libre, el 36% a VPO de régimen general y especial y el 14 % a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Uso residencial vivienda libre: 1,00
- Uso residencial vivienda tasada: 0,46
- Uso residencial vivienda VPO: 0,27

Los coeficientes de ponderación para el resto de los usos admitidos los establecerá el plan especial de ordenación urbana, que también de forma motivada podrá alterar los que establece la presente norma particular.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación residencial:

- . Edificabilidad urbanística: 8.240 m² (t) sobre rasante.
- . Ocupación máxima de la nueva edificación: 3.463 m² sobre rasante.
- . Perfil: Vivienda tasada y VPO: PB+2PA+PBC; Vivienda libre: PB+1PA+PBC
- . Sótanos y semisótanos: Según normas generales.
- . Altura máxima: 10 m. en vivienda VPO y tasada y 7 m. en vivienda libre.
- . Alineaciones y rasantes: Las definirá el plan especial.
- . Vuelos: Según normas generales.
- . N° máximo de viviendas: 66 viviendas, de las que 25 como máximo podrán ser libres.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción se tendrán presentes las medidas definidas en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales.

El Plan Especial desarrollará una ordenanza específica de control de los usos, destinada a la protección del acuífero.

Deberá compensarse la pérdida de suelo de valor agrológico, mediante el aporte de las tierras procedentes de la actuación, para la mejora de los suelos de la Nekazaritzaldea y su entorno, u otro destino similar.

Con respecto a la zona de presunción arqueológica de la ermita de Sta. Cruz se estará a lo dispuesto en el artículo 6 del Documento "E. Catálogo del presente Plan General".

5. Condiciones de urbanización.

En virtud de lo dispuesto en el Art. 153.1.f, además de la urbanización incluida dentro del Área, corresponderá al promotor de la actuación el ensanche y mejora del vial de acceso al núcleo de Amasa desde el cruce de Otsabi, con una sección de calzada de 5,50 m. y

2,00 m. de acera para el tránsito peatonal en el tramo que no quede resuelto por la ordenación del Parque de Aldapeta. Será asimismo obligatoria la ejecución del enlace del referido vial al pie de la fachada sur de la Iglesia de S. Martín.

6. Cesiones y reservas.

La ordenación pormenorizada del Área establecerá con el carácter de mínimas las siguientes reservas de terreno destinadas a sistemas locales:

- Zonas verdes y espacios libres: 3.000 m²
- Equipamiento comunitario: 1.000 m²
- Equipamientos privados: 320 m²
- Aparcamiento de vehículos: 115 pl. en parcela privada y 25 pl. anejas a la red viaria.
- Vegetación: plantación o conservación de 1,50 árboles/vivienda.

Siempre que reglamentariamente no sean exigidas reservas mayores.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana, siendo la ordenación de la ficha gráfica adjunta como orientativa y por lo tanto no vinculante.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:
A determinar por el programa de actuación urbanizadora.
- Financiación de las cargas de urbanización:
Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5
- Plazos de ejecución:
Se establece un plazo de dos años para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

Los plazos para la gestión y el cumplimiento de la obligaciones de urbanización edificación los determinará el programa de actuación urbanizadora.

A.I.U. 8. Aldapeta Auzoa.

Superficie: 17.600 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Consolidar las características generales del Área de acuerdo con la ordenación establecida en el Plan Especial de Reforma Interior de Otsabi-Amasa aprobado el 30 de diciembre de 1993, y la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias relativa al mismo ámbito aprobada el 14 de noviembre de 2000.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R3. Residencial de bajo desarrollo.
Superficie 17.600 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación: En ejecución.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
Las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación, serán en cada caso las establecidas por el planeamiento vigente:
- El P.E.R.I. de Otsabi-Amasa para las edificaciones construidas en el desarrollo de dicho Plan.
- La modificación puntual de NN.SS. referida al mismo ámbito para el resto de las edificaciones.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. "Zonificación pormenorizada (Área urbana)".

A.I.U. 9. Otsabi.

Superficie: 35.069 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Dadas sus buenas condiciones físicas y de accesibilidad, así como su proximidad al casco urbano consolidado, el área se considera una opción preferente para la localización de una parte del futuro desarrollo urbano.
- Desde tal perspectiva, y teniendo en cuenta que las disponibilidades reales de suelo y sus características físicas hacen inviable el desarrollo de un asentamiento de carácter mixto industrial-residencial como el que hasta ahora ha existido, se considera más adecuada la afirmación del carácter residencial del área, y su desarrollo como prolongación o ramificación del tejido urbano del casco.
- Se considera para ello que debe ampliarse la actual delimitación del área, incluyendo en ella la práctica totalidad de los terrenos que configuran la parte baja de la vaguada de Otsabi, con el fin de posibilitar un desarrollo urbano residencial de densidad media o media-alta.
- El objetivo anterior debe ser compatible con la mejora y ampliación del parque de Otsabi que mejorará asimismo sus condiciones de integración en el tejido urbano, hasta ahora bastante precarias.
- Por su proximidad al centro de gravedad del casco urbano consolidado, el área resulta particularmente adecuada para resolver en parte el déficit de aparcamientos actualmente existente.
- Criterios ambientales a considerar:
 - . Existen actividades potencialmente contaminantes del suelo en la zona.
 - . Vulnerabilidad del acuífero muy alta.
 - . Impacto sonoro de la N-1

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta.
Superficie total27.202 m²
- Zona SGEL. 1. Parque de Otsabi.
Superficie total7.456 m²
- Zona SGC 2. Vías urbanas principales.
Superficie total411 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Deberá redactarse un plan especial de ordenación urbana y un programa de actuación urbanizadora.
El plan especial deberá seguir los criterios de carácter ambiental contenidos en los Arts. 12 y 17 de las Normas Urbanísticas Generales, y establecerá una ordenanza específica de control de los usos en relación con la protección de los acuíferos subterráneos.
- Programa de actuación: Lo establecerá el programa de actuación urbanizadora

- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.
- La edificabilidad urbanística del Área será de 0,60 m²(t)/m²(s).
El 45% del incremento de la edificabilidad sobre rasante de uso residencial se destinará a vivienda libre, el 30% a VPO de régimen general y especial, y el 25% a viviendas de protección oficial de régimen tasado.
Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Uso residencial vivienda libre:	1,00
- Uso residencial vivienda tasada:	0,46
- Uso residencial vivienda VPO:	0,27

 Los coeficientes de ponderación para el resto de los usos admitidos los establecerá el plan especial de ordenación urbana que también, de forma motivada, podrá alterar los que establece la presente Norma particular.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

. Edificabilidad urbanística:	16.321m ² (t) sobre rasante entre la nueva edificación y la consolidada.
. Ocupación máxima de la nueva edificación:	2.738 m ² sobre rasante.
. Perfil:	PB+3PA+Ático en los nuevos desarrollos.
. Sótanos y semisótanos:	Según normas generales.
. Altura máxima:	14,5 m.
. Alineaciones y rasantes:	Las definirá el plan especial.
. Vuelos:	Según normas generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción se cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales, en relación con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, y en el Art. 254 en relación con los suelos potencialmente contaminados.

5. Condiciones de urbanización.

Además de la urbanización de los suelos incluidos dentro del Área corresponderá al promotor de la actuación el traslado, mejora y ampliación del parque de Otsabi y la restauración del espacio ocupado por la cantera. Asimismo y según lo dispuesto en el Art. 153.1.f de la LSUPV la urbanización incluirá la ejecución de la rotonda de enlace del Área con el vial de acceso al casco urbano desde Amasa y desde la N-1 y, la modificación del vial que atraviesa el ámbito de este a oeste, con el fin de dotarlo de la sección adecuada y adaptarlo a la nueva ordenación.

6. Cesiones y reservas.

La ordenación pormenorizada del Área establecerá con el carácter de mínimas las siguientes reservas de terreno destinadas a sistemas locales:

- Zonas verdes y espacios libres: 8.000 m² incluido el parque de Otsabi

- Equipamiento comunitario: 250 m²
- Equipamientos privados: 360 m²
- Aparcamiento de vehículos: 226 pl. en parcela privada y 104 pl. junto a la red viaria.
- Vegetación: Plantación o conservación de 1,80 árboles/vivienda.

Siempre que reglamentariamente no sean exigidas reservas mayores.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana, siendo la ordenación de la ficha gráfica adjunta como orientativa y por lo tanto no vinculante.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana y la normativa general.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:

A determinar por el programa de actuación urbanizadora.

- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

- Plazos de ejecución:

Se establece un plazo de dieciocho meses para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

Los plazos para la gestión y el cumplimiento de la obligaciones de urbanización edificación los determinará el programa de actuación urbanizadora.

A.I.U. 10. Otsabi Gaina.

Superficie: 33.919 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- El Área se delimita sobre la base del Sector Otsabi-Izarre del Planeamiento vigente incorporando al este la parcela que contiene la villa Egunsentia y al oeste y sur las de las casas Sagastiberri y Toki Alai respectivamente.
- Se propone el mantenimiento de las características generales del Área como zona residencial de baja densidad, y la consolidación de la edificación actual, del sistema viario, y de los espacios públicos existentes, admitiéndose únicamente una pequeña ampliación de la casa Sagastiberri con destino a garaje y servicios auxiliares de la vivienda y de la actividad hostelera existente.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R3. Residencial de bajo desarrollo33.322 m²
- Zona SGC 2. Vías urbanas principales597 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio de la zona residencial:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma de las edificaciones, una vez que éstas hayan obtenido la licencia de primera ocupación para el caso de las construidas con arreglo a las previsiones del Plan Parcial de Otsabi-Izarre, aprobado el 9 de noviembre de 1993.
En la casa Sagastiberri se admite una ampliación de 75 m² (t) con destino a servicios auxiliares de la vivienda y/o de la actividad hostelera.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación.
Se consolidan los perfiles y alturas de edificación de las construcciones existentes. La ampliación de Sagastiberri presentará una única planta de altura máxima 3,50 metros.
En el caso de las edificaciones construidas en desarrollo del Plan Parcial de Otsabi-Izarre, la consolidación de perfiles y alturas se refiere a las edificaciones que hayan obtenido la licencia de primera ocupación.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción de la ampliación de la casa Sagastiberri cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales con respecto a las medidas correctoras protectoras y compensatorias.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1 “Zonificación pormenorizada (Área urbana)”.

2. Mantenimiento de la urbanización.

De acuerdo con las condiciones de aprobación definitiva del Plan Parcial de Otsabizarre, los propietarios de las parcelas incluidas dentro del mismo, todas las del Área menos las correspondientes a la villa Egunsentia y a las casas Sagastiberri y Toki Alai, deberán constituir una sociedad urbanística colaboradora para el mantenimiento de la vialidad interna del referido sector Otsabizarre.

A.I.U. 11. Ubegun.

Superficie: 45.497 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Mantenimiento de las características generales del Área de acuerdo con los criterios y objetivos formulados para la misma por el Plan Especial de Reforma Interior del Área de Resa”, aprobado el 29 de junio de 1993 y su posterior modificación aprobada el 21 de junio de 2005.
- Ocupación de las parcelas vacantes de acuerdo con las previsiones del referido P.E.R.I.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I-1. Industrial común.
Superficie 45.497 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación: En ejecución.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
Las establecidas en el P.E.R.I. vigente.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
Los establecidos en el P.E.R.I. vigente.

4. Condiciones particulares de uso.

De los usos admitidos con carácter general en el PERI vigente, se excluyen expresamente las estaciones de servicio y las unidades de suministro de combustible.

5. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

- En la fase de construcción de las parcelas vacantes se cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales en relación con las medidas protectoras correctoras y compensatorias, así como lo dispuesto en el Art. 254 en relación con los suelos potencialmente contaminados.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada en la establecida en el P.E.R.I. reflejada en el plano III.1.2. Zonificación pormenorizada (Área Urbana).

A.I.U. 12. Sorozar.

Superficie: 26.325 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- La propuesta de intervención tiene como objetivo básico el control urbanístico de un asentamiento que en buena medida se ha consolidado al margen del mismo, dentro del marco general de aprovechamiento o reutilización de todos aquellos recursos de suelo razonablemente aptos para la localización de algún tipo de actividad económica que en el presente Plan se propone.
- Dadas sus características de forma y emplazamiento, el área se considera particularmente indicada para albergar actividades claramente conceptuadas como industriales, pero de difícil encaje en las áreas o polígonos convencionales por su vinculación con el sector primario, como las serrerías por ejemplo, o por su excesivo consumo de suelo, como las industrias de los prefabricados de hormigón o los parques de depósito de materiales y maquinaria.
- En cualquier caso la delimitación del área deberá realizarse con la menor afectación posible de suelo y evitando transformaciones drásticas de la topografía. La regulación de los usos por su parte deberá poner el acento en la evitación de todo tipo de molestias y perjuicios para los usos y actividades propias de la condición rural de los suelos del entorno.
- Criterios ambientales a considerar:
 - Zonas con vulnerabilidad alta de acuíferos.
 - Geotecnia: áreas con condiciones constructivas desfavorables.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I.1 Industrial común.
Superficie 26.325 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbanizable sectorizado.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Deberá redactarse un plan parcial y un programa de actuación urbanizadora.
El plan parcial deberá incorporar los criterios de carácter ambiental contenidos en el Art. 12 y 17 de las Normas Urbanísticas Generales.
- Programa de actuación:
Se remite al programa de actuación urbanizadora
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.
La edificabilidad urbanística del Área será de 0,30 m²(t)/m²(s), computando a tal efecto como edificadas, aquellos suelos destinados al acopio, almacenamiento o manipulación de materiales o productos acabados, aunque se produzcan al aire libre.

Los coeficientes de ponderación para los usos admitidos los establecerá el plan parcial.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . Edificabilidad urbanística: 7.900 m² (t) sobre rasante.
 - . Perfil: PB con las entreplantas autorizadas en las normas generales.
 - . Sótanos y semisótanos: Según normas generales.
 - . Altura máxima: 8 m.
 - . Alineaciones y rasantes: A definir en el plan parcial.
 - . Vuelos: Según normas generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción se cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales sobre medidas correctoras, protectoras y compensatorias.

El Plan Parcial establecerá una ordenanza específica destinada al control de las actividades a instalar, para la protección del acuífero subterráneo.

5. Condiciones de urbanización.

Además de la urbanización de los terrenos incluidos dentro del Área, corresponderá al promotor de la actuación la mejora del acceso del área bien desde la autovía N-I o mediante otra solución aprobada por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral.

6. Cesiones y reservas.

La ordenación pormenorizada del Área establecerá con el carácter de mínimas las reservas de terreno destinadas a sistemas locales, previstos en la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo de la C.A.P.V.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan parcial, siendo la ordenación de la ficha gráfica adjunta como orientativa y por lo tanto no vinculante.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan parcial y la normativa general.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión: A determinar por el programa de actuación urbanizadora.
- Financiación de las cargas de urbanización:
Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5
- Plazos de ejecución:
Se establece un plazo de cuatro años para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.
Los plazos para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones de urbanización edificación los determinará el programa de actuación urbanizadora.

A.I.U. 13. Agaraitz.

Superficie: 37.137 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Mantenimiento de las características generales del área consolidando tanto la edificación como los espacios libres existentes en los mismos términos que el planeamiento general vigente, es decir, manteniendo en situación de fuera de ordenación la edificación que invade los cinco metros de servidumbre de paso de ribera.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I.1. Industrial Común.
Superficie: 37.137 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones, salvo en lo que respecta a los añadidos y cobertizos adosados a los cuerpos principales, y a la franja de 166 m² que el pabellón de Jaguar ocupa en paralelo al cauce del río Oría.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . Perfil de la edificación..... S+ PA
 - . Altura de la edificación 8 metros.Se consolida el aprovechamiento y forma de las edificaciones existentes que superen los parámetros establecidos de forma general para el área.
- Las operaciones de reforma o sustitución de las edificaciones existentes se regularán de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

- Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. “Zonificación pormenorizada (Área urbana)”.

A.I.U. 14. Agaraitz-2.

Superficie total: 29.598 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- El desarrollo del sector se plantea como complementario del polígono de Agaraitz situado justo enfrente y ocupado mayoritariamente por actividades económicas, de transformación y almacenes. En ese sentido se plantea más específicamente dirigido hacia los usos terciarios y de servicios para los que presenta mejores condiciones, además de resultar más compatibles con las unidades residenciales que convenga mantener en su interior, así como con las que se consolidan en su entorno.
- Se considera un objetivo básico para la ordenación del sector, la aportación de una zona verde en su extremo sur, junto al puente de hierro, que complementará el parque existente al otro lado del vial, así como la formalización de una acera-paseo a lo largo del mismo que permita el acceso peatonal a las nuevas edificaciones y contribuya a configurar conjuntamente con el paseo existente, la avenida de acceso al casco urbano de Villabona.
- Criterios ambientales a considerar:
 - . Impacto sonoro del FFCC y N-1
 - . Geotecnia: condiciones constructivas muy desfavorables.
 - . PTS Agroforestal: áreas de alto valor agrario.
 - . Patrimonio cultural: Camino de Santiago.
 - . Zonas de vulnerabilidad alta del acuífero.
 - . Inundabilidad en la zona sur del ámbito (período de retorno de 10 años)

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I.1. Industrial común.

Superficie total 29.598 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:

Deberá redactarse un plan parcial y un programa de actuación urbanizadora.

El plan parcial deberá seguir los criterios de carácter ambiental contenidos en los Arts. 12 y 17 de las Normas Urbanísticas Generales.
- Sistema de actuación: Se remite al programa de actuación urbanizadora
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:

Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

La edificabilidad urbanística del Área 0,42 m²(t)/m²(s).

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
Los coeficientes de ponderación para los usos admitidos:
 - . Vivienda consolidada.
 - . Usos terciarios.
 - . Uso Industriales.los establecerá el plan parcial.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - * Edificabilidad urbanística.
Además de los usos residenciales existentes que en su caso se consoliden, la edificabilidad urbanística total podrá repartirse entre usos terciarios e industriales en las siguientes condiciones:
 - Sup. máxima ocupada por la nueva edificación 6.040 m² sobre rasante.
 - Edificabilidad mínima destinada a uso terciario 1.050 m²(t) sobre rasante.
En tal caso la edificación podrá presentar un perfil máximo de PB+2PA y 10 m de altura, siendo su ocupación en planta no menor de 350 m².
 - El resto de la superficie ocupada por la edificación podrá destinarse indistintamente a la implantación de usos terciarios o industriales en las siguientes condiciones:
 - a) Edificaciones industriales de una única planta y 8 m de altura, que podrán disponer de las entreplantas autorizadas en las Normas Urbanísticas Generales.
 - b) Edificaciones de uso terciario de perfil PB+PA con una altura máxima de 7 m.
Para el resto de las condiciones de la edificación se estará a lo que dispongo el Plan Parcial o, en su caso, las Normas Urbanísticas Generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción se cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales.

El Plan Parcial establecerá una ordenanza referente al control de actividades a instalar, destinada a la protección del acuífero subterráneo, y se compensará la pérdida de suelo de valor agrológico mediante el aporte de las tierras procedentes de la actuación para la mejora de los suelos de la Nekazaritzaldea y su entorno, u otro destino similar.

5. Condiciones de urbanización.

Corresponderá a los propietarios del sector la urbanización de la totalidad de los suelos incluidos dentro del mismo.

6. Cesiones y reservas.

La ordenación pormenorizada del Área establecerá las reservas de terreno destinadas a sistemas locales previstas en la Ley 2/2006 del SUPV.

La reserva de suelo destinada a espacios libres/zonas verdes establecerá al menos la superficie de 3.600 m² destinada a la ejecución del parque del extremo sur del área.

Se preverán al menos 140 unidades de aparcamiento en superficie siempre que reglamentariamente no sean exigidas reservas mayores.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan parcial, siendo la ordenación de la ficha gráfica adjunta como orientativa y por lo tanto no vinculante.

El plan parcial determinará así mismo los usos residenciales que deban ser consolidados y justificará en su caso la compatibilidad de los mismos con los nuevos usos propuestos.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan parcial y la normativa general.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

– Condiciones de gestión: A determinar por el programa de actuación urbanizadora.

– Plazos de ejecución:

Se establece un plazo de cuatro años para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

Los plazos para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones de urbanización edificación los determinará el programa de actuación urbanizadora.

A.I.U. 15. Soroaundi.

Superficie: 60.033 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Su posición con respecto al casco urbano consolidado y a la N-1, juega a favor de la incorporación del llamado cerro de Txermin al desarrollo urbano, mientras que la dificultad de sus accesos y su intrincada topografía constituyen serios límites para la implantación de cualquier uso y para las posibilidades de su correcta integración con los del resto del área urbana.
- Sobre tal base, y dada la titularidad municipal de la mayor parte de los terrenos, se propone la caracterización del cerro de Txermin como una posibilidad abierta, un área de oportunidad para la implantación de actividades económicas, equipamientos o servicios que a juicio del ayuntamiento resulten de interés municipal, preferentemente desde la perspectiva general del reforzamiento del papel de Villabona a escala supramunicipal y, más concretamente del Área Funcional de Tolosaldea.
- En cualquier caso, el carácter y la intensidad de los usos que finalmente se implanten deberán supeditarse al control de los impactos ambientales que sobre todo desde el punto de vista paisajístico provoquen, lo que de entrada aconseja establecer un índice de ocupación de suelo ajustado al 30% que establece como mínimo el Art. 77 de la LSUPV.
- Para la consecución de tales objetivos se delimita un sector de suelo urbanizable sectorizado que incorpora los suelos situados al otro lado del vial de enlace con la autovía N-1 que resultan necesarios para la adecuada resolución de los accesos.
- Dichos terrenos forman parte de una hondonada residual situada entre el trazado del ferrocarril Madrid-Irún y la autovía N-1 a la que se accede a través de un precario paso bajo las vías. Tal configuración, la necesidad de ocupar una parte para la ejecución de los citados accesos, y la previsión de un considerable movimiento de tierras como consecuencia de la implantación de los nuevos usos, justifican su inclusión dentro del sector y su adscripción al sistema general de parques del municipio para lo cual, y una vez transformados mediante los citados rellenos, contarán con buenas condiciones de emplazamiento, orientación y vistas.

Variables a tener en cuenta en el ámbito:

- El P.T.S agroforestal califica la mayor parte del ámbito como agroganadero de alto valor estratégico.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I-2. Industrial especial.
Superficie 47.271 m²
- Zona SGEL. 1. Parque de Soroaundi.
Superficie 9.368 m²
- Zona SGC 2. Vías urbanas principales.
Superficie 3.394 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado

- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Deberá redactarse un plan parcial y un programa de actuación urbanizadora.
El plan especial deberá seguir los criterios de carácter ambiental contenidos en los Arts. 12 y 17 de las Normas Urbanísticas Generales en relación con los criterios y directrices de carácter medioambiental y con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, respectivamente.
- Sistema de actuación: Concertación.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.
- La edificabilidad urbanística de la zona I.2 será de 0,30 m2(t)/m2(s), cuya materialización quedará en todo caso supeditada a los condicionantes medioambientales y paisajísticos a los que se alude en el apartado I. de la presente Norma particular.

3. Condiciones particulares de la edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
 - . Como máximo podrá explanarse y acondicionarse para la implantación de los usos admitidos el 50% de la zona I.2.
 - . Edificabilidad urbanística: 14.181 m² (t) sobre rasante.
 - . Ocupación máxima de la nueva edificación: 14.181 m² sobre rasante.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . Según Plan Parcial y Normas Urbanísticas Generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción se cumplirá lo establecido en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales.

Deberá compensarse la pérdida de suelo de valor agrológico mediante el aporte de las tierras procedentes de la actuación para la mejora de los suelos de la Nekazaritzaldea y su entorno u otro destino similar.

5. Condiciones de urbanización.

Corresponderá al promotor de la actuación la urbanización de los suelos incluidos dentro del sector, así como de la rotonda de enlace con el vial de acceso a la N-1.

6. Cesiones y reservas.

La ordenación pormenorizada del Área establecerá las reservas de terreno destinadas a sistemas locales, previstos en la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo de la CAPV, estableciendo además las siguientes:

- Para zonas verdes de protección: 23.635 m²
- Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 m² de superficie explanada.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan parcial.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan parcial y la normativa general.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

– Condiciones de gestión:

A determinar por el programa de actuación urbanizadora.

– Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

– Plazos de ejecución:

Se establece un plazo de cuatro años para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

Los plazos para la gestión y el cumplimiento de la obligaciones de urbanización edificación los determinará el programa de actuación urbanizadora.

A.I.U. 16. Sorrodore.

Superficie: 14.608 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Posibilitar la reestructuración general de la Estación de Servicio de Villabona.
- Hacer urbanísticamente viable la construcción de un pequeño hotel junto a la regata de Sorrodore, adecuando así al nuevo contexto urbanístico el convenio suscrito entre la referida Estación de Servicio y el Ayuntamiento de Villabona en el año 1994.
- Obtención de los suelos necesarios para la modificación del sistema viario existente con el triple objeto de:
 - * Mejora de ramal de acceso sur a Villabona desde la N-1, ramal que permitirá la adecuada conexión entre dicha carretera y los nuevos desarrollos previstos en la zona de Sacem.
 - * Mejora de la conexión entre la calle Nueva de Villabona y la N-1, y, en el futuro enlace entre dicha calle y el vial de conexión urbana Irura-Villabona que el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral tiene estudiado aunque no decidido.
 - * Posibilitar el enlace con la margen izquierda del río Oria a través del nuevo puente previsto, vinculado a los desarrollos de las Áreas de Sacem y Akolodi.
 - * Para el desarrollo de tales objetivos se delimitan dos Unidades de Ejecución: la U.E.16.1. incluye los suelos ocupados por la Estación de Servicio y los necesarios para su reestructuración, así como los que deberán incorporarse a la nueva solución viaria planteada. La UE16.2. por su parte, posibilitará la ejecución del nuevo establecimiento hotelero y la cesión al dominio público de los suelos que en la actualidad se destinan ya a paseo y aparcamiento.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I.1. Industrial común 7.598 m²
- Zona SGC 2. Vías urbanas principales 6.760 m²
- Zona SGEC-2. Cauce fluvial 250 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del plan general.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo incluido en las unidades de ejecución, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

La edificabilidad urbanística media de las unidades de ejecución delimitadas será el resultado de la división entre la edificabilidad urbanística del ámbito y la superficie de los terrenos computables.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio referido a la zona I.1.
 - * En la U.E.16.1. La edificabilidad urbanística máxima será de:
Parcela b.1.16.1..... 250 m² (t) sobre rasante.
 - * En la U.E.16.2. La edificabilidad urbanística máxima será de:
Parcela c.16.2..... 890 m² (t) sobre rasante.
- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . Ocupación máxima de la nueva edificación: - Parcela b.1.16.1. 250 m²
- Parcela c.16.2:
 - . Sobre rasante: 600 m²
 - . Bajo rasante: 309 m²
 - . Perfil: - Parcela b.1.16.1.PB
- Parcela c.16.2.PB + 2PA
 - . Sótanos y semisótanos: - Según normas generales.
 - . Altura máxima: - Parcela b.1.16.1.: 3,50 m.
- Parcela c.16.2.:9,50 m.
 - . Alineaciones y rasantes:
 - La edificación prevista en la U.E.16.1 se definirá en lo que a ubicación y alineaciones se refiere, en el proyecto de reestructuración general de la Estación de Servicio. En su defecto, el aprovechamiento permitido podrá materializarse como ampliación de la edificación actualmente existente.
 - Las alineaciones y rasantes de la edificación prevista en la U.E.16.2. se definen gráficamente en la presente Norma Particular. La planta de sótano podrá exceder de dichas alineaciones hasta ocupar una superficie máxima de 600 m² siempre y cuando ello no impida el tratamiento ajardinado de la urbanización superficial.
 - . Vuelos: - Según normas generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción se cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales.

5. Condiciones de urbanización.

Los espacios públicos resultantes de las unidades de ejecución, no integrados en sistemas generales, serán urbanizados por los propietarios respectivos.

En la U.E.16.2. la urbanización se realizará con criterios de continuidad con la ya existente, debiéndose acordar con el Ayuntamiento la reposición de las plazas de aparcamiento en superficie que se pierdan, en alguna de las áreas del entorno.

6. Cesiones y reservas.

Se cederá para uso y dominio público los espacios destinados a tal fin en el plano III.1.1. Ordenación pormenorizada (Área Urbana), recogido en la presente Norma particular.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el área se ajustarán con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1.1. Zonificación pormenorizada (Área urbana).

– Características de la ordenación:

. Uso industrial (Estación de servicio) U.E.16.1	250 m ² (t).
. Uso hostelero U.E.16.2	890 m ² (t).
. Espacios libres	4.097 m ²
. Viales y aparcamientos	3.740 m ²

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

– En la U.E.16.1.

La nueva edificación prevista se destinará a usos vinculados a la actividad principal de la Estación de Servicio como oficina, comercio, bar, restaurante y otros. El uso de la Estación de Servicio se consolida expresamente debiendo reajustar sus instalaciones a las necesidades de adecuación de las infraestructuras viarias colindantes.

– En la U.E.16.2.

La nueva edificación se destinará a hotel y servicios complementarios.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

– Condiciones de gestión:

Las dos unidades de ejecución delimitadas se desarrollarán mediante el sistema de concertación.

– Financiación de las cargas de urbanización:

Correrán por cuenta de los propietarios de ambas unidades de ejecución la urbanización de los suelos incluidos dentro de las mismas, con excepción de los destinados a Sistemas Generales.

– Plazos de ejecución:

Para el cumplimiento de las obligaciones de cesión de los terrenos destinados a Sistemas Generales, previstas en la U.E.16.1., se establece el plazo de un año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General.

Para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación previstas en la U.E.16.2. se establece el plazo de dos años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General.

A.I.U. 17. Pikolin.

Superficie: 25.155 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Mantenimiento de los usos industriales y residenciales a ellos vinculados existentes en la actualidad y redefinición de las condiciones de sustitución de la edificación existente con el fin de mejorar la funcionalidad del Área y su relación con la Autovía N-1 próxima.
- Urbanización del Área con el doble objetivo de :
 - * Regularizar el vial de servicio, eliminando el acceso directo desde la N-1, y haciéndolo compatible en la medida de lo posible con su carácter de vial urbano de conexión Villabona-Irura.
 - * Habilitar un paso de ribera por la trasera de los pabellones que permita la protección eficaz de la margen del río e impida su invasión por los usos industriales, exigiendo para ello el cierre de las parcelas en tal orientación.
 - * Para la consecución de tales objetivos se delimita una unidad de ejecución que abarca la totalidad del Área y que se desarrollará por el Sistema de Cooperación.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I.1. Industrial común Superficie total: 25.155 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbano no consolidado.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento: Proyecto de urbanización.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo incluido en las unidades de ejecución, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

La edificabilidad urbanística media de la unidad de ejecución delimitada será el resultado de la división entre la edificabilidad urbanística del ámbito y la superficie de los terrenos computables.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:
 - * Edificación existente:
El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultado de la forma actual de las edificaciones una vez desplazada la alineación frontal, o fachada de las mismas, a 10 metros del límite de la parcela con el vial de servicio, y en paralelo al mismo. La edificación actual comprendida en dicha franja se considera disconforme con el planeamiento y sujeta por lo tanto a lo dispuesto en el artículo 69 de las Normas Urbanísticas.
 - * Parcelas vacantes:
Parcela 11.363 m² (t) sobre rasante.

Parcela 2563 m² (t) sobre rasante.

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - . Perfil: PB
 - . Sótanos y semisótanos: Según normas generales.
 - . Altura máxima: 7,50 m.
 - . Alineaciones y rasantes: Las señaladas en el gráfico de la presente norma particular.
 - . Vuelos y entreplantas: Según normas generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción de las parcelas vacantes, se cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales, y los criterios del apartado 6.3.2 del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

5. Condiciones de urbanización.

Urbanización de la totalidad de los espacios de titularidad pública y privada destinados al uso público, en la ordenación propuesta.

6. Cesiones y reservas.

Se cederán para uso y dominio público los suelos destinados a tal fin en la ordenación pormenorizada.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. "Zonificación pormenorizada (Área urbana)".

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

Las establecidas para las edificaciones industriales en el Título IV de las Normas Urbanísticas Generales.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:
 - * Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.17.1., con una superficie que abarca la totalidad del Área: 25.155 m² que se desarrollará por el Sistema de Cooperación.
 - * Se formulará un Proyecto de Urbanización que podrá consistir en la actualización del promovido en el año 1993 por Borobil S.A. y otros y redactado por el arquitecto Ignacio M^a Diaz Goena.
 - * La licencia de cualquier nueva edificación dentro del área se condiciona a la previa aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, y al depósito del Aval que garantice el cumplimiento de las obligaciones urbanizadoras del interesado.
 - * Se declaran disconformes con el planeamiento urbanístico de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 2/2006 del SUPV y el Art.69 de las Normas Urbanísticas Generales, las edificaciones señaladas en el gráfico de la presente norma particular.
- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

A.I.U. 18. Akolodi

Superficie: 57.498 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Los suelos incluidos en lo que las NN.SS. vigentes delimitan como sector Sacem, y que se sitúan aguas arriba del previsto puente que deberá resolver sus problemas de acceso, presentan las mismas aptitudes físicas que los vinculados al desarrollo residencial propuesto aguas abajo, pero su proximidad con los asentamientos industriales de Villabona e Irura situados en la margen derecha del Oria, y la necesidad de disponer de una posibilidad de realojo de las actividades que se verán desplazadas por el citado desarrollo residencial, aconsejan el mantenimiento del carácter “industrial” que en la actualidad ostentan, sin perjuicio de que tal destino deba ser entendido en las claves que para la ordenación del conjunto de los suelos de la vega se proponen en el Avance del PTP de Tolosaldea.
- Al igual que en la actualidad, el desarrollo del sector se condiciona a la resolución de sus problemas de acceso, para lo cual deberá compartir con el área contigua la ejecución del nuevo puente sobre el Oria, que permitirá la conexión de ambas con el sistema general viario.
- Resueltos los accesos, el sector presenta características adecuadas para la implantación de actividades económicas de tipo industrial y para la ocupación intensiva, que en cualquier caso no debería hipotecar la propuesta que plantea el PTP de Tolosaldea en el sentido de considerar la vega de Villaona-Anoeta como “sede estratégica de actividades compatibles (residencial, terciaria, productiva limpia, dotacional,...), donde la vivienda figura como una componente en la configuración urbana.
- Así pues, aunque en principio deben priorizarse los usos terciarios y las actividades productivas caracterizadas como limpias, el sector podrá admitir también otros tipos de actividad productiva en las debidas condiciones de control con respecto a los desarrollos residenciales más próximos.
- Se propone la delimitación de un sector de suelo urbanizable cuyo desarrollo exigirá la redacción de los correspondientes Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanizadora.
- En la ordenación y desarrollo del sector se deberán tener en cuenta las siguientes variables medioambientales:
 - . Riesgo potencial de inundación. La ordenación del área quedará en cualquier caso condicionada a la aplicación del PTS de ríos y arroyos, para lo cual deberá realizarse el correspondiente estudio hidráulico.
 - . Presencia de bosque aluvial: Considerado habitat de interés prioritario, previsiblemente afectado por la construcción del nuevo puente.
 - . Geotecnia. Condiciones constructivas desfavorables.
 - . Ruido. Proximidad del ferrocarril.
 - . Puntos de vertidos a cauce.
 - . Vulnerabilidad alta de acuíferos.
 - . Camino de Santiago.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I.1. Industrial común 53.311 m²
- Zona SGC.2. Vías urbanas 4.187 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbanizable sectorizado.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
De acuerdo con los resultados del estudio hidráulico correspondiente, se redactará un Plan Parcial y un Programa de Actuación Urbanizador. Dicho plan incorporará los criterios de carácter ambiental contenidos en los artículos 12 y 17 de las Normas Urbanísticas Generales y, en cualquier caso, establecerá las medidas normativas adecuadas para el control de los usos y de la ordenación en general con respecto a las variables ambientales señaladas.
- Programa de actuación:
Se establecerá en el programa de Actuación Urbanizadora.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.
Edificabilidad física 0,43 m²(t)/m²(s)

3. Condiciones particulares de la edificación:

- Superficie máxima ocupada por la edificación: 22.923 m²
- Resto de condiciones: A determinar por el Plan Parcial de acuerdo con las Normas Urbanísticas Generales.

4. Condiciones de Urbanización.

- Además de la urbanización de los suelos incluidos dentro del área, corresponderá a los propietarios de los suelos costear el 50% de la construcción del nuevo puente sobre el río Oria, que permitirá el acceso tanto al Sector como a la contigua área de Sacem.
- El proyecto del puente se presentará al Ayuntamiento con el primero de los proyectos de urbanización del área de Sacem o del Sector Akolodi que solicite la aprobación inicial, y su completa ejecución será condición necesaria para la recepción de ambas urbanizaciones.
- En el caso de que el estudio hidráulico determine la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, estas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica. Desde el punto de vista paisajístico y ecológico se aprovechará la potencialidad del margen del río como elemento que permita la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacio de disfrute público, con vocación de corredores ecológicos.
- La intervención que en su caso se adopte frente a los riesgos de inundación no conllevará alteración del bosque de ribera, siendo aconsejables las soluciones de doble cauce en las que el pie de la escollera que determine la cota de urbanización, se encuentre alejado de las formaciones actuales de vegetación de ribera.
- En cualquier caso, se respetarán las determinaciones establecidas por la legislación de aguas y por el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, y se procurará que los estribos del puente queden lo más alejados posible del cauce.

5. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares.

- En la fase de construcción se cumplirá con lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales con respecto a las medidas protectoras, correctoras y compensatorias, y en el Art. 254 en relación con los suelos potencialmente contaminados.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el Plan Parcial, siendo la ordenación de la ficha gráfica adjunta como orientativa y por lo tanto no vinculante.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:

A determinar por el programa de actuación urbanizadora.

- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.4

- Plazos de ejecución:

Se establece un plazo de dos años para la presentación del plan parcial y del programa de actuación urbanizadora a contabilizar desde la aprobación del presente Plan General.

Los plazos para la gestión y el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación, los determinará el programa de actuación urbanizadora.

A.I.U. 19. Aldapeta Parkea.

Superficie: 21.917 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Incorporar al tejido urbano una dotación de parque que a sus considerables dimensiones añade el interés de su estratégica posición, favorecedora de una mejor conexión entre el área urbana consolidada de Villabona y los desarrollos existentes y previstos en el Casco de Amasa y su entorno.
- Clasificar el Área como Suelo Urbano a ordenar mediante un Plan Especial que se desarrollará por el Sistema de Expropiación.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona SGEL. 1. Parque Urbano21.370 m²
- Zona SGC 2. Vías urbanas principales547 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano no consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Deberá redactarse un plan especial de ordenación urbana.
El plan especial deberá incorporar los criterios de carácter ambiental contenidos en los Arts. 12 y 17 de las Normas Urbanísticas Generales.
- Programa de actuación.
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

3. Condiciones particulares de edificación:

Las que establezca el Plan Especial de acuerdo con el Art. 92 de las Normas Urbanísticas Generales.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción cumplirá lo dispuesto en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales en relación con las medidas protectoras correctoras y compensatorias.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

A determinar por el plan especial de ordenación urbana y la normativa general.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión.
Sistema de actuaciónExpropiación.

A.I.U. 20. Agaraitz Parkea.

Superficie: 8.134 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Consolidar las características actuales del Área, incorporándola como parque urbano al Sistema General de Espacios Libres.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona SGEL. 1. Parque urbano.7.513 m²
- Zona SGC.2. Vías urbanas621 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Ejecución directa.
- Programa de actuación.
En ejecución.

3. Condiciones particulares de edificación:

Las establecidas en el artículo 92 de las Normas Urbanísticas Generales.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. "Zonificación pormenorizada (Área Urbana)".

A.I.U. 21. Arratzain.

Superficie: 31.898 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Consolidación del equipamiento educativo existente (Colegio Fleming), posibilitar la mejora y ampliación del campo de fútbol, así como la implantación de un nuevo equipamiento educativo (Instituto de Bachillerato).

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona EC. Equipamiento comunitario.....31.898 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbano no consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Se redactará un Plan Especial de Ordenación cuyo objetivo será la ordenación del nuevo equipamiento educativo y de los servicios, instalaciones y accesos que deberá compartir con el resto de equipamientos ya existentes.
- Sistema de actuación Expropiación.

3. Condiciones particulares de edificación:

Se consolida el aprovechamiento edificatorio existente. Las modificaciones, ampliaciones y nuevas edificaciones se llevarán a cabo con arreglo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales para las parcelas de equipamiento y en cualquier caso se justificarán en el Plan Especial de Ordenación y en el proyecto correspondiente.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se definirá en el Plan Especial de Ordenación.

A.I.U. 22. Indoerreka.

Superficie: 10.660 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Consolidación de la Estación de Servicio existente.
- Clasificar el Área como Suelo Urbano.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona I.1. Industrial común 10.660 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Se consolida el aprovechamiento edificatorio existente, así como la forma de la edificación y los usos existentes.
- Se admitirán las operaciones de reestructuración y modernización de las instalaciones y usos existentes, de acuerdo con las características que justifique el proyecto correspondiente.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. "Zonificación pormenorizada (Área Urbana)".

A.I.U. 23. Autovía N-1.

Superficie: 125.223 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Consolidar la Autovía N-1 incorporándola al Sistema General de la Red Viaria en la totalidad de su recorrido por el término municipal.
- Clasificar el Área como Suelo Urbano.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona SGC 1. Carreteras. 125.223 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. “Zonificación pormenorizada (Área Urbana)”.

A.I.U. 24. Ferrocarril R.E.N.F.E.

Superficie: 42.041 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- Consolidar el trazado de la red ferroviaria a su paso por el área urbana de Villabona, incorporándola al Sistema General de la Red Ferroviaria.
- Prever la implantación de un nuevo apeadero vinculado a los nuevos desarrollos urbanos previstos en las áreas de Sacem y Akolodi.
- Clasificar el Área como suelo urbano con superficie discontinua, cortada por el río Oria y por el término municipal de Zizurkil.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona SGC 3. Red Ferroviaria.42.041 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbano consolidado
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. "Zonificación pormenorizada (Área Urbana)".

A.I.U. 25. Agaraitz Zahar.

Superficie: 2.490 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

- El Área constituye un pequeño enclave residencial caracterizado por su aislamiento y por el desafortunado contraste tipológico y formal de las dos edificaciones existentes: los restos del antiguo caserío Agaraitz-Zahar, y un edificio de vivienda colectiva adosado a su cara norte. Con todo, sus buenas condiciones de accesibilidad al pie de la rotonda del puente de Aduna, y su posición en el nuevo escenario urbano que se configurará con el desarrollo del área Agaraitz-2, justifican la consolidación de la edificación existente y la reconstrucción del antiguo caserío. En su nuevo contexto urbano tal reconstrucción se plantea sin embargo con características formales y tipológicas más próximas a las edificaciones de vivienda colectiva con objeto de lograr una mejor armonización con la edificación que se consolida.
- Con tal objetivo se define una unidad de ejecución: U.E.25.1. que se desarrollará por el Sistema de concertación, y estará integrada por los terrenos vinculados al caserío Agaraitz-Zahar dentro del Área, las edificaciones auxiliares del edificio residencial contiguo, que quedan fuera de ordenación, y otros suelos de dominio público.

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.

1. Calificación global.

- Zona R2. Residencial de edificación abierta. 2.490 m²

2. Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.

- Clasificación del suelo:
Suelo urbano no consolidado en el caso de los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución delimitada y consolidado en el resto.
- Régimen de desarrollo y de ejecución del planeamiento:
Ejecución directa.
- Programa de actuación:
En ejecución a partir de la aprobación definitiva del plan general.
- Régimen general de asignación de aprovechamientos:
Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios del suelo incluido en la unidad de ejecución, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media de la respectiva unidad, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en los artículos 27 y 35 de la Ley 2/2006 del SUPV.

La edificabilidad urbanística media de la unidad de ejecución delimitada será el resultado de la división entre la edificabilidad urbanística del ámbito y la superficie de los terrenos computables.

3. Condiciones particulares de edificación:

- Regulación del aprovechamiento edificatorio:

En la edificación que se consolida, el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente de la edificación actual.

En la U.E.25.1.: 900 m² (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- . Perfil de la edificación: - Edificación consolidada..... perfil actual
- U.E.25.1PB + PA +PBC
- . Altura: 8 m.
- . Sótanos y semisótanos: Según normas generales.
- . Alineaciones y rasantes: Según hoja grafica adjunta a esta norma particular.
- . Vuelos: Según normas generales.
- . Número de viviendas: - Edificación consolidada: el actual.
- U.E.25.1.:3 viviendas.

4. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias particulares derivadas del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

En la fase de construcción de la unidad de ejecución delimitada se cumplirá en el Art. 253 de las Normas Urbanísticas Generales.

5. Cargas de urbanización

Correrá a cargo de la unidad de ejecución delimitada, la urbanización de los suelos destinados al uso público dentro de la misma. Las características de dicha urbanización serán objeto de definición en un proyecto de urbanización complementario al de ejecución de la edificación.

6. Cesiones y servidumbres

Serán objeto de cesión los suelos destinados al uso y dominio publico.

III. RÉGIMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Calificación pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1. Zonificación pormenorizada (Área Urbana).

- Características de la ordenación:

- . Uso vivienda.
- . Aprovechamiento edificatorio nuevo (U.E.25.1.) 600 m² (t).
- . Número de viviendas nuevas (U.E.25.1.) 3 viviendas
- . Acceso a las viviendas, comercial y garaje en PB 300 m² (t).
- . Aceras y espacios libres Resto de superficie no incluida en PB.

2. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso.

Las alineaciones, perfil y altura de la nueva edificación prevista en la U.E.25.1. podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle con el fin de conseguir un mejor integración con la edificación consolidada.

Tanto la nueva edificación como la que se consolida deberán proceder al cierre de sus parcelas privativas correspondientes, y éste responderá a un diseño unitario consistente en: muro de mampostería o acabado similar de 1 metro de altura máxima y sobre él verja metálica de 0,50 metros de altura.

Condiciones particulares de uso:

Edificación consolidada: Se consolidan los usos existentes y el nº actual de viviendas.

U.E.25.1: Usos terciarios y de garaje en Planta baja, vivienda en plantas altas.

3. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

- Condiciones de gestión:

La Unidad de Ejecución delimitada se desarrollará por el Sistema de concertación.

- Financiación de las cargas de urbanización:

Los promotores de la actuación financiarán la urbanización descrita en el apartado II.5

- Plazos de ejecución:

Para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se establece el plazo de dos años a contabilizar desde la aprobación definitiva del Plan General.

- Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

No serán exigibles en la unidad de ejecución delimitada, ya que el Plan General justifica el cumplimiento de los estándares previstos en el Art. 80 de la LSUPV para el conjunto del suelo urbano no consolidado.