

### APENDICE 3. FICHAS URBANÍSTICAS.

---

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.1. -Aparcamiento de Bernabé-

Superficie total: 550 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Urbanización y aparcamiento frente al edificio existente.
- Regulación de un sistema de aparcamiento para residentes.
- Conexión del viario del sector SR3 con el área urbana de Mutriku.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Edificación excluida con la excepción de las correspondientes a los elementos funcionales adscritos, como marquesinas, paradas de autobús, kioskos, elementos de mobiliario urbano, infraestructuras soterradas, etc.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

Sistema de comunicaciones. Vía urbana de tráfico de coexistencia rodado/peatonal (e.1.3.)

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Circulación rodada, circulación peatonal, carril bici, aparcamiento contiguo a la vía  
Usos autorizados: Usos auxiliares autorizados por la legislación vigente e infraestructuras soterradas.  
Garaje (G-2) en subsuelo  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.2.  
-Zona verde junto a la unidad U.E.A.4 de Txanbolin-

Superficie total: 301 m<sup>2</sup> (1)

#### I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Se trata de unir la urbanización de los espacios libres de Zizzo-Gabilondo con la calle J.M Alzibar a través del paso existente bajo el edificio de la calle J.M<sup>a</sup> Alzibar, 4, situado al sur del ámbito delimitado.

#### II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Espacios ajardinados y arbolados, parques o jardines, áreas de juego, paseos y áreas peatonales, en los que se excluye toda edificación.

#### III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

Espacios libres urbanos (f.1.)

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de espacios libres urbanos.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.3. -Ampliación del parque de Eguneta-

Superficie total: 1.001 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Ampliación del Parque de Eguneta.
- Reordenación general de los espacios libres de la parte alta del Barrio de Gaztañeta.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Espacios ajardinados y arbolados, parques o jardines, áreas de juego, paseos y áreas peatonales, en los que se excluye toda edificación.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

Espacios libres urbanos (f.1.)

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de espacios libres urbanos.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.4. -Aparcamiento en Almirante Gaztañeta-

Superficie total: 1.023 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Urbanización y aparcamiento en el interior de la manzana existente.
- Regulación de un sistema de aparcamiento para residentes.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Edificación excluida con la excepción de las correspondientes a los elementos funcionales adscritos, como marquesinas, paradas de autobús, kioskos, elementos de mobiliario urbano, infraestructuras soterradas, etc.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

Sistema de comunicaciones. Vía urbana de tráfico de coexistencia rodado/peatonal (e.1.3.)

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Circulación rodada, circulación peatonal, carril bici, aparcamiento contiguo a la vía  
Usos autorizados: Usos auxiliares autorizados por la legislación vigente e infraestructuras soterradas.  
Garaje (G-2) en subsuelo  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.5. -Acceso rodado al almacén municipal-

Superficie total: 1.676 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Al construirse una terraza transitable sobre el almacén municipal se trata de dotarle de acceso rodado que puede servir además de mejora de la urbanización frente al edificio del nº 34 de Tenientes Txurruka.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Edificación excluida con la excepción de las correspondientes a los elementos funcionales adscritos, como elementos de mobiliario urbano, infraestructuras soterradas, etc.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Sistema de comunicaciones. Vía urbana de tráfico rodado (e.1.3.)
  - Espacios libres urbanos (f.1.)
- Según se establece en la ficha gráfica.

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Circulación rodada.  
Usos autorizados: Usos auxiliares autorizados por la legislación vigente e infraestructuras soterradas.  
Garaje (G-2) en subsuelo  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

5. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.6. -Sobre plaza en San Agustín-

Superficie total: 423 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Reurbanización de la zona creando un "belvedere" sobre la plaza de San Agustín.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Espacios ajardinados en este caso mayoritariamente pavimentados, áreas de juego, plazas y áreas peatonales, en los que se excluye la edificación.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

Espacios libres urbanos (f.1.)

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de espacios libres urbanos.  
Usos admisibles: Kioskos y similares.  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A. 7. -Plaza de San Migel-

Superficie total: 478 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Acondicionamiento y urbanización de la plaza de San Migel.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Espacios ajardinados en este caso mayoritariamente pavimentados, áreas de juego, plazas y áreas peatonales, en los que se excluye la edificación.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Espacios libres urbanos (f.1.)
- Sistema de comunicaciones. Vía urbana de tráfico de coexistencia rodado/peatonal (e.1.3.)  
Según se establece en la ficha gráfica.

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de espacios libres urbanos.  
Usos admisibles: Circulación rodada, circulación peatonal, carril bici.  
Kioskos y similares.  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.8. -Acera en Tenientes Txurruka-

Superficie total: 197 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Ampliación de la acera hasta la fachada de los edificios situados junto a ella.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Edificación excluida con la excepción de los correspondientes a los elementos funcionales adscritos, como marquesinas, paradas de autobús, kioskos, elementos de mobiliario urbano, infraestructuras soterradas, etc.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Sistema de comunicaciones. Vía urbana, acera peatonal (e.1.3.)

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Circulación rodada, circulación peatonal, carril bici.

Usos admisibles: Kioskos y similares.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA U.A.A.9. -Talud de la bajada al puerto-

Superficie total: 621 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Urbanización y tratamiento del talud bajo el antiguo acceso al Puerto de Mutriku.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Espacios ajardinados y arbolados en los que se excluye la edificación.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

Espacios libres urbanos (f.1.)

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de espacios libres urbanos.  
Usos admisibles: Kioskos y similares.  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.1. -Ambulatorio-

Superficie total: 538 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Posibilitar la construcción de un nuevo centro dispensario comarcal para el conjunto de Mutriku y Deba en la parcela destinada a tal fin en el Plan Especial de Reforma Interior del área UEA1 de Depósito-Plaza del planeamiento anterior.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Sistema de comunicaciones. Vía urbana, acera peatonal (e.1.3.)
  - Equipamiento sanitario asistencial (g.6.)
- Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de equipamiento comunitario sanitario (Centro de salud/Ambulatorio comarcal)  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa por iniciativa de Osakidetza del Gobierno Vasco.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio público.  
Uso público adscrito a Osakidetza.

5. Condiciones de urbanización.

Urbanización en ejecución. La urbanización de la parcela del sistema de comunicaciones (acera) corresponderá a los titulares del área UEA1 de Depósito-Plaza del planeamiento anterior.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.2. -Aulas de usos múltiples-

Superficie total: 486 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Posibilitar la construcción de un equipamiento de carácter cultural en el área de Zizzo-Gabilondo de las anteriores NN.SS.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Espacios libres urbanos -espacio peatonal pavimentado- (f.1.)

- Equipamiento docente cultural (g.1.)

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de equipamiento comunitario de carácter cultural

Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio público.

Uso público adscrito a la actividad.

5. Condiciones de urbanización.

La urbanización de la parcela del sistema de espacios libres corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.3. -Ampliación de la escuela de música-

Superficie total: 199 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Ampliación de la Escuela de Música.
- Ejecución de un edificio en semisótano integrado en el Parque de Eguneta en previsión de ampliar la Escuela de Música.
- Cubierta transitable que forme parte de la urbanización del Parque.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Espacios libres urbanos -espacio peatonal pavimentado- (f.1.)
  - Equipamiento docente cultural (g.1.)
- Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de equipamiento comunitario de carácter docente  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público en el espacio sobre la cubierta.  
Uso público adscrito a la actividad.

5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.4. -Ampliación del cementerio municipal-

Superficie total: 5.036 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Posibilitar la ampliación de cementerio municipal según el Plan Especial del área de equipamientos aprobado definitivamente el 16 de julio de 2002, en desarrollo de las anteriores NN.SS

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona G de equipamiento comunitario.

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Equipamiento sanitario asistencial (g.6.)  
Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Según el Plan Especial del área de equipamientos aprobado definitivamente el 16 de julio de 2002.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio público.  
Uso público adscrito a la actividad.

5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.5. -Aparcamiento de Entzus-

Superficie total: 3.048 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Construcción de un aparcamiento subterráneo destinado a residentes con una plaza de uso público en su cubierta, según la 6ª de las modificaciones de las NN.SS. anteriores, aprobada definitivamente el 7/10/2003 (BOG 27/10/2003).
- Construcción de una acera junto a la carretera GI-3230.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Sistema de comunicaciones. Vía urbana, acera peatonal. (e.1.3.)
  - Sistema de comunicaciones. Vía urbana, tráfico de coexistencia rodado/peatonal. (e.1.3.)
  - Parcelas residenciales antiguas (a.2.)
- Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Según se establece en la 6ª de las modificaciones de las NN.SS. anteriores, aprobada definitivamente el 7/10/2003 (BOG 27/10/2003).

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa municipal a gestionar por el sistema de expropiación.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.6. -Almacén municipal-

Superficie total: 1.315 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Reforma del edificio del almacén municipal, antiguo frigorífico, destinado al servicio.
- Construir una plaza en su cubierta transitable, que mejore la accesibilidad y las condiciones de urbanización del edificio de Tenientes Txurruka, 34.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A de uso residencial. (Subzona A2)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Sistema de comunicaciones. Vía urbana, tráfico de coexistencia rodado/peatonal. (e.1.3.)
  - Equipamiento para servicio público de la administración (g.5.)
- Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de equipamiento comunitario. Servicio público de la administración.  
Circulación rodada y peatonal.  
Usos autorizados: Usos auxiliares autorizados por la legislación vigente e infraestructuras soterradas.  
Garaje (G-2) en subsuelo.  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público en el espacio sobre la cubierta.  
Uso restringido a la actividad del almacén.

5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.7. -Zona verde en el sector de Mijoa I-

Superficie total: 1.392 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Urbanización como zona verde o espacio libre del suelo destinado a equipamiento deportivo incluido en el Plan Parcial de 1993, elaborado para el sector.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona B de uso industrial. (Subzona B1)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Espacios libres urbanos. (f.1.)  
Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Uso característico: Uso de espacios libres urbanos.  
Usos admisibles: Kioskos y similares.  
Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio y uso público.

5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DIRECTA U.A.D.8.

-Vivero de empresas en el sector de Mijoa I-

Superficie total: 996 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Construcción de un edificio de equipamiento comunitario destinado a sede transitoria de nuevas empresas en creación.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona B de uso industrial. (Subzona B1)

2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

3. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

- Equipamiento de uso social, sede transitoria de empresas (g.3.)  
Según se establece en la ficha gráfica adjunta.

2. Régimen general de Usos.

Usos propiciados: Equipamiento social  
Usos autorizados: Industrial I-1, I-2, I-3.  
Terciarios C-1-b, C3, C4.  
Garaje G-1, G-2.  
Depósitos de gases licuados.  
Usos prohibidos: Residencial R-1, R-2,R-3.  
Industrial: I-4.  
Los demás usos no autorizados expresamente.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Actuación directa de iniciativa municipal.

4. Condiciones de dominio y uso del suelo.

Dominio público.  
Uso privado en concesión.

5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.I.1. - Unidad de ejecución U.E.2 del plan parcial de Mijoa (1993)-

Superficie: 1.205 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Finalizar la edificación pendiente de la unidad de ejecución U.E.2. del Plan Parcial de Mijoa.
- Adaptarse en cuanto a retiros de la regata de Mijoa a lo dispuesto en el P.T.S. de Ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona B de uso industrial. (Subzona B1)
2. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la edificación.
3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Actuación directa de iniciativa privada.
4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:
  - Aprovechamiento máximo: 2.064,16 m<sup>2</sup>(t)
  - Altura máxima: 10 metros salvo excepciones a justificar por la actividad propia de la instalación.
  - Ocupación máxima de la parcela de uso industrial: 700 m<sup>2</sup>  
Según se establece en la ficha gráfica adjunta.
5. Cesiones y servidumbres:

No se establecen mas que las ordenadas en el Plan Parcial de 1.993.
6. Cargas de urbanización específicas:
  - Adecuación de la zona verde entre el límite de la parcela y el cauce del río Mijoa con un tratamiento blando.

III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada: Parcela de uso industrial antiguo (b.1.)

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.
2. Régimen general de Usos. Usos propiciados: Industrial I-1, I-2, I-3.  
Usos autorizados: Terciarios C-1-b, C-1-c, C2, C3, C4.  
Garaje G-1, G-2.  
Depósitos de gases licuados.  
Usos prohibidos: Los no autorizados expresamente.
3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución: Actuación directa de iniciativa privada.
4. Condiciones de dominio y uso del suelo:

Uso y dominio privado.
5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.I.2.

Parcela P.1.2. de la Unidad de ejecución U.E.1 del plan parcial de Mijoa (1993)

Superficie: 1.742 m<sup>2</sup> (1)

### I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Finalizar la edificación pendiente de la parcela P.1.2. de la unidad de ejecución U.E.1. del Plan Parcial de Mijoa.

### II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona B de uso industrial. (Subzona B1)
2. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la edificación.
3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Actuación directa de iniciativa privada.
4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:
  - Aprovechamiento máximo: 3.685 m<sup>2</sup>(t)
  - Altura máxima: 10 metros salvo excepciones a justificar por la actividad propia de la instalación.
  - Ocupación máxima de la parcela de uso industrial: 1.742 m<sup>2</sup>  
Según se establece en la ficha gráfica adjunta.
5. Cesiones y servidumbres:

No se establecen mas que las ordenadas en el Plan Parcial de 1.993.
6. Cargas de urbanización específicas:

No se establecen mas que las ordenadas en el Plan Parcial de 1.993.

### III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada: Parcela de uso industrial antiguo (b.1.)

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.
2. Régimen general de Usos. Usos propiciados: Industrial I-1, I-2, I-3.  
Usos autorizados: Terciarios C-1-b, C-1-c, C2, C3, C4.  
Garaje G-1, G-2.  
Depósitos de gases licuados.  
Usos prohibidos: Los no autorizados expresamente.
3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución: Actuación directa de iniciativa privada.
5. Condiciones de dominio y uso del suelo:

Uso y dominio privado.
5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

## FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.I.3.

Parcela P.1.6. de la Unidad de ejecución U.E.1 del plan parcial de Mijoa (1993)

Superficie: 1.427,80 m<sup>2</sup> (1)

### I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Finalizar la edificación pendiente de la parcela P.1.6. de la unidad de ejecución U.E.1. del Plan Parcial de Mijoa.
- Adaptarse en cuanto a retiros de la regata de Aldaberreka a lo dispuesto en el P.T.S. de Ordenación de las márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma.

### II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona B de uso industrial. (Subzona B1)
2. Clasificación del suelo: Suelo urbano consolidado por la edificación.
3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Actuación directa de iniciativa privada.
4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:
  - Aprovechamiento máximo: 2.797 m<sup>2</sup>(t)
  - Altura máxima: 10 metros salvo excepciones a justificar por la actividad propia de la instalación.
  - Ocupación máxima de la parcela de uso industrial: 1.427,80 m<sup>2</sup>  
Según se establece en la ficha gráfica adjunta.
5. Cesiones y servidumbres:

No se establecen mas que las ordenadas en el Plan Parcial de 1.993.
6. Cargas de urbanización específicas:
  - Adecuación de la zona verde entre el límite de la parcela y el cauce de Aldaberreka con un tratamiento blando.

### III. CONDICIONES DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada: Parcela de uso industrial antiguo (b.1.)

Según se establece en la ficha gráfica adjunta.
2. Régimen general de Usos. Usos propiciados: Industrial I-1, I-2, I-3.  
Usos autorizados: Terciarios C-1-b, C-1-c, C2, C3, C4.  
Garaje G-1, G-2.  
Depósitos de gases licuados.  
Usos prohibidos: Los no autorizados expresamente.
3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución: Actuación directa de iniciativa privada.
6. Condiciones de dominio y uso del suelo:

Uso y dominio privado.
5. Condiciones de urbanización.

La urbanización corresponderá al titular de la actuación.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA U.E.B.1. -AZKIAGA-

Superficie: 6.200 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Consolidación del edificio de "villa Isarria" y su rehabilitación como uso hotelero.
- Consolidación de las espacios arbóreas de mayor interés y porte.
- Dotación de aceras y de zonas verdes con destino al Sistema Local de espacios libres.
- Conexión peatonal con el Casco Histórico.
- Conexión peatonal entre J.M<sup>a</sup> Alzibar y Tenientes Txurruka.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Deberá redactarse y tramitar un Plan Especial de Reforma Interior.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
Usos en sótano:	0,00
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 7.050 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 1,14 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Villa Isarria: Perfil y altura existente.
  - Alineación de la Calle Tenientes Txurruka:

Perfil máximo: S + SS+ PB + IV
Altura máxima: 15 m. desde la cota + 50,00
  - Alineación de la calle Jose M<sup>a</sup> Alzibar:

Perfil máximo: SOT+ SSOT1+ SSOT 2 + PB + III
Altura máxima: 15 m. desde la cota +56,50.
12,00 m. desde la cota + 59,50.
  - Secciones S1, S2 y S3 de la ficha gráfica.
- Número de viviendas: 42 unidades, con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán por uso y dominio público, los suelos fuera de alineaciones y sin uso lucrativo, con la excepción de las rampas para acceso exclusivo a garajes.

Se establece en 1.700 m<sup>2</sup> la superficie mínima de cesión con destino al sistema local de espacios libres.

El edificio de "Villa Marzo" podrá conservar hasta un máximo de 400 m<sup>2</sup> de parcela privada aneja en las condiciones de edificación de la ficha gráfica.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Conexión peatonal de la calle Azkiaga con la calle Tenientes Txurruka.
- Derribo y desalojo de los edificios fuera de ordenación.
- Ampliación de aceras en J.M. Alzibar y Tenientes Txurruka.
- Enlace peatonal entre J.M. Alzibar y Tenientes Txurruka.
- Urbanización de los espacios libres del Área.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Especial determinará el régimen de calificación pormenorizada, desarrollando las orientaciones de la calificación pormenorizada de la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

Se mantendrá la distancia de 19,50 metros entre alineaciones de edificios en la calle Jose M<sup>º</sup> Alzibar, y una acera de 4,00 metros a partir del borde actual de la Avenida de Tenientes Txurruka.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar en el Plan Especial.

El Plan Especial, podrá ordenar el acceso a los garajes de Tenientes Txurruka por el acceso al garaje público de Egaña.

El Plan Especial fijará la superficie de parcela mínima.

4. Programa de actuación:

A determinar en el Plan Especial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar en el Plan Especial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Deberán escriturarse en su caso, las servidumbres de uso público en las cubiertas transitables.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA U.E.A.4. -TXANBOLIN-TXILIN-

Superficie: 3.068,30 m<sup>2</sup> (1) Unidad Discontinua.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Los incluidos en el documento de modificación de las NN.SS. anteriores, aprobado el 16 de julio de 2002.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Ejecución directa según el documento de Modificación de las NN.SS. anteriores aprobado definitivamente el 16 de julio de 2002.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 4.295,20 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 1,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
- Condiciones de perfil y alturas máximas:

Las alturas máximas son las señaladas en el plano II-4 del documento de modificación de las NN.SS. aprobado definitivamente el 16 de julio de 2002.

Las rasantes de las diferentes plantas de ambos edificios deberán coincidir.

Altura máxima del edificio "este"	13,50 m. desde la cota +55,00
	16,50 m. desde la cota + 52,00
Altura máxima del edificio "oeste"	13,50 m. desde la cota +55,00
- Número de viviendas: 24 unidades.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán por uso y dominio público, los suelos fuera de alineaciones de parcela.

Se escriturarán como servidumbre de porche en el plano II-4.

Condiciones mínimas de porches:

Edificio "este"

Superficie: 94 m<sup>2</sup>

Anchura: 4 m

Edificio "oeste"

Superficie: 62 m<sup>2</sup>

Anchura: 4 m.

Se escriturará como servidumbre de uso público en cubierta. La superficie que queda fuera de las alineaciones en la planta baja del edificio "este".

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Derribo y desalojo de los edificios fuera de ordenación.
- Ampliación de las aceras del viario.
- Reposición de servicios afectados.
- Tratamiento superficial de los espacios cedidos.

7. Parcelación resultante:

- parcela "este": 485 m2.
- Parcela "oeste": 835 m2.

---

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA U.E. C.1. y C.2. -SAN AGUSTÍN -ARRASATE-

Superficie: 2.293,24 m<sup>2</sup> (1) Unidad Discontinua.

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Los incluidos en el Plan Especial de Reforma Interior de las unidades C1 y C2, aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2003.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Unidad de Ejecución UEC1: Ejecución Directa según el Plan Especial .

Unidad de Ejecución UEC2: Ejecución Directa previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

U.E.C.1:

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 1.575 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 1,54 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Coeficientes de homogeneización:
  - Uso residencial (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
  - Uso de garaje público: 0,00
- Condiciones de perfil y alturas máximas:  
Las señaladas en el Plan Especial para la unidad de ejecución U.E.C.1.
- Número de viviendas: 12 unidades.

U.E.C.2:

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 2.646 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 2,08 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Coeficientes de homogeneización:
  - Uso residencial (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
- Condiciones de perfil y alturas máximas:  
Las señaladas en el Plan Especial para la unidad de ejecución U.E.C.2. salvo en el 50% de la longitud de fachada del edificio 5, que podrá aumentar su altura en una planta.
- Número de viviendas: 21 unidades

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público, los suelos fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo, debiendo escriturarse las servidumbres de uso público en superficie y en porche. Las cesiones y servidumbres se señalan en el plano de calificación pormenorizada de la ficha gráfica.

6. Cargas de urbanización específicas:

- U.E.C.1. - Ampliación de la acera en la calle San Agustín.
- Ampliación y reforma de las escaleras de la calle Piñastegi.
- U.E.C.2. - Ampliación de la plaza de Piñastegi.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PARA LA U.E.C.2.

1. Calificación pormenorizada:

Será la señalada en el plano de calificación pormenorizada de la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

El estudio de Detalle de la U.E.C.2. determinará la alineación trasera de las últimas plantas del edificio 5, al objeto de alinearla con el edificio existente contiguo fuera de la unidad.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

Las señaladas en el Plan Especial aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2003.

4. Programa de actuación:

Las señaladas en el Plan Especial aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2003.

5. Precisión del número de viviendas:

- U.E.C.1.: 12 unidades.
- U.E.C.2.: 21 unidades.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Las señaladas en el Plan Especial aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2003.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.1. -CALOGERO-

Superficie: 8.501 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Conexión Viaria entre la calle José María Alzibar y Tenientes Txurruka.
- Dotación de espacios libres con destino al sistema local.
- Sustitución de los edificios de la fábrica de Calogero y del edificio de Beti-Alai.
- Integración en la urbanización del Área del Manantial situado junto a los edificios de Aizetsu.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Deberá redactarse y tramitar un Plan Especial de Reforma Interior.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 7.085 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,83 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
Usos en p. sótano:	0,00

- Condiciones de perfil y alturas máximas:

Alineación de José M<sup>a</sup> Alzibar.

Perfil máximo: SOT + SSOT+ PB+III

Altura máxima: 12,00 m. desde la cota + 76,00

15,00 m. desde la cota + 73,00

Alineación del nuevo vial.

Perfil máximo: PB ó SSOT + IV.

Altura máxima: 15,50 m. desde la cota +63,00

Alineación de Tenientes Txurruka.

Perfil máximo: PB o SSOT +III

Altura máxima: 14,50 m. desde la cota +48,00

- Número de viviendas: 47 unidades, con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público, los suelos fuera de alineaciones y sin uso lucrativo, con la excepción de las rampas para acceso exclusivo a garajes.

Se establece en 2.000 m<sup>2</sup> la superficie mínima de cesión con destino al sistema local de espacios libres.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Conexión viaria entre la calle José María Alzibar y Tenientes Txurruka.
- Ampliación de aceras en J.M. Alzibar y Tenientes Txurruka.
- Urbanización de los espacios libres del área.
- Continuación de la conexión peatonal hasta Tenientes Txurruka.
- Tratamiento del manantial existente junto a Aizetsu y su integración en la urbanización del Área.

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

- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE S.A sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Se limitarán las áreas pavimentables en las parcelas.
- La distribución de los distintos espacios internos de las edificaciones de nueva creación se dispondrán en función de los focos de contaminación acústica que puedan existir en la zona.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Especial determinará el régimen de calificación pormenorizada, desarrollando las orientaciones de la calificación pormenorizada de la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

Se mantendrá la alineación señalada en la ficha gráfica en las Calles J. M<sup>a</sup> Alzibar y Tenientes Txurruka.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar en el Plan Especial, que determinará asimismo la superficie mínima de parcela.

4. Programa de actuación:

A determinar en el Plan Especial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar en el Plan Especial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

A determinar en el Plan Especial.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.2. -YURRITA-

Superficie: 4.129 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Sustitución del edificio de la fábrica de Yurrita.
- Canalización abierta de la actual regata soterrada e integrarla en la urbanización.
- Conexión peatonal con el camino existente tras las viviendas de Busto.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Ejecución Directa previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:
  - Uso residencial (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 3.867 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,94 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Perfil máximo: SS+ PB+III
  - SS+PB+IV
  - S+SS+PB+IV
  - Altura máxima: 15,60 m. desde la cota + 42,40
  - 15,00 m. desde la cota + 49,00
  - Según secciones S1 y S2 de la ficha gráfica.
- Número de viviendas: 32 unidades.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público, los suelos fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo que se señalan en la ficha gráfica, a excepción de una superficie de 227 m<sup>2</sup>, parcela a3.2.2, que quedará vinculada a alguna de las viviendas del edificio Mauleón como parcela no edificable.

6. Cargas de urbanización específicas:

- Canalización a cielo abierto de la regata que en la actualidad está soterrada.
- Urbanización de los espacios libres del área y de la plaza tras la casa "Mauleón".
- Ejecución del viario frente al edificio y conexión peatonal con el camino existente tras las viviendas de "Busto".

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

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

- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE S.A sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Se limitarán las áreas pavimentables en las parcelas.
- Las actuaciones que afectan al Dominio Público Hidráulico, se realizarán buscando el mantenimiento de las condiciones naturales del curso fluvial, lo que incluiría el mantenimiento de la vegetación de ribera en ambas márgenes, mantenimiento del trazado, y del lecho rugoso.
- La distribución de los distintos espacios internos de las edificaciones de nueva creación se dispondrán en función de los focos de contaminación acústica que puedan existir en la zona.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Calificación pormenorizada:

El régimen de calificación pormenorizada será el señalado en la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

El estudio de detalle situará la fachada del nuevo edificio alineada con la fachada lateral de la casa "Mauleón". El resto de las determinaciones las precisará el Estudio de Detalle.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

Se actuará por el sistema de compensación sin perjuicio del establecimiento de cualquiera de los otros sistemas previstos en la legislación vigente.

4. Programa de actuación:

A determinar en el Estudio de Detalle.

5. Precisión del número de viviendas:

El Estudio de Detalle no podrá superar el número de viviendas señalado en el apartado II-4 de esta ficha.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Se definen las siguientes parcelas de uso residencial en bloque abierto (a.3):

Parcela a3.2.1: uso característico: residencial R1. Superficie: 816 m2  
Se escriturará cada vivienda con su plaza de garaje vinculada.

Parcela a3.2.2: uso característico: residencial R1. Superficie: 227 m2  
Parcela privada libre no edificable a vicular a alguna de las viviendas del edificio Mauleón.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.3. -TURRUNTEGI-

Superficie: 4.418 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Remate de la edificación y de la urbanización del borde oriental de Mutriku-villa junto a la salida hacia Deba.
- Regular el acceso rodado a las viviendas de Iriagirre, dando salida a los viales actuales en fondo de saco.
- Obtención de plazas de aparcamiento en edificio de garaje.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	4.256 m2.
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.1 Carreteras interurbanas):	162 m2.

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Ejecución Directa previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 3.725 m2(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,85 m2(t)/m2(s)
- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60 (en semisótano 1 y 2)
Usos en semisótano 3:	0,00
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  1. Perfil máximo: SS1 + SS2+ SS3+PB+III
  2. Alturas máximas: 18,00 m. desde la cota + 52,00  
21,00 m. desde la cota + 49,00
  - Cota de coronación de los garajes: + 58,00
- Número de viviendas: 16 unidades.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público, los suelos fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo, que se señalan en la ficha gráfica.

6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización de los espacios libres del área.
- Conexión del viario de Iriagirre con la GI-638.
- Urbanización del camino existente.
- Conexión con el camino existente del vial tras los edificios de Iriagirre.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

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

- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE S.A sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Se limitarán las áreas pavimentables en las parcelas.
- Las actuaciones que afectan al Dominio Público Hidráulico, se realizarán buscando el mantenimiento de las condiciones naturales del curso fluvial, lo que incluiría el mantenimiento de la vegetación de ribera en ambas márgenes, mantenimiento del trazado, y del lecho rugoso.
- La distribución de los distintos espacios internos de las edificaciones de nueva creación se dispondrán en función de los focos de contaminación acústica que puedan existir en la zona.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El régimen de calificación pormenorizada será el señalado en la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

El Estudio de Detalle fijará las alineaciones norte y sur del edificio en continuación de las existentes en el edificio de Iriagirre.

El vial situado al norte tendrá una anchura de calzada de 6 metros y 2 metros de acera tal y como se ordena en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

Se actuará por el Sistema de Compensación sin perjuicio del establecimiento de cualquiera de los otros sistemas previstos en la legislación vigente.

4. Programa de actuación:

A determinar en el Estudio de Detalle.

5. Precisión del número de viviendas:

El Estudio de Detalle no podrá superar el número de viviendas señalado en el apartado II-4 de esta ficha.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Se establece una parcela residencial de 1.140 m<sup>2</sup> de superficie que podrá ser dividida en dos de 570 m<sup>2</sup>. Esta superficie se constituye en parcela mínima.

Las parcelas de uso residencial están destinados a albergar la edificación prevista en el área según se señala en la ficha gráfica.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.4. -URASANDI-

Superficie: 8.083 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Tratamiento y estabilidad del talud existente entre el camino de acceso a los caseríos Buztiñaga y Urasandi-Berri y el edificio de Gure-Estalpe.  
Dotación de aceras y espacios libres en el lado derecho de la carretera GI-638 de Deba a Gernika.  
Sustitución del edificio del taller de IFARAUTO.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	7.978 m <sup>2</sup> .
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.3 Vías urbanas):	105 m <sup>2</sup> .

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Deberá redactarse y tramitar un Plan Especial de Reforma Interior. Los usos autorizados en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán cumplir con lo dispuesto en los arts. 24 a 30 de la Ley 22/1988 de Costas.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 7.525 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,93 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Edificación entre Txokorrekoa y Goiz Alai.  
    Perfil máximo: SSOT+ PB+IV  
    Altura máxima: 15,00 m. desde la cota + 5,85
  - Edificación entre Goiz Alai y Gure Estalpe.  
    Perfil máximo: SSOT + PB + V.  
    Altura máxima: 18,25 m. desde la cota +5,60
- Número de viviendas: 59 unidades, con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público, los suelos fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo, con la excepción de las rampas para acceso exclusivo a garajes.

6. Cargas de urbanización específicas:

Estabilidad y tratamiento ajardinado del talud existente entre el camino a los caseríos Buztiñaga y Urasandi-Berri y el edificio de Gure Estalpe.  
Ampliación y dotación en su caso de aceras en el lado izquierdo de la Travesía de la GI-638 de Deba a Gernika.  
Urbanización de los espacios libres del área.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

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

- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE S.A sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Se limitarán las superficies pavimentables, y se compensará la creación de superficies impermeables.
- La medida protectora más eficaz de esta actuación, es la opción de construir en la parte baja de la ladera, y no en la parte superior.
- Se revegetarán los taludes que se generen para estabilizar las partes traseras de los edificios actuales.
- Se revisarán todos los puntos de vertido actuales al río Deba, y se clausurarán estos.
- Se instalará una pantalla vegetal, a base de arbustos de porte medio, entre la carretera y las unidades residenciales. Si con esta medida no se rebajase el nivel fónico al deseado, se colocarán pantallas acústicas.
- El Plan Especial tendrá en cuenta las condicionantes acústicas de las diferentes zonas.
- La distribución de los distintos espacios internos de las edificaciones de nueva creación se dispondrán en función de los focos de contaminación acústica que puedan existir en la zona.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, y en las áreas ajardinadas.
- Se promoverá, la instalación de sistemas domésticos de aprovechamiento de la energía solar, tanto calorífica como fotovoltaica.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

### III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

#### 1. Calificación pormenorizada:

El Plan Especial determinará el régimen de calificación pormenorizada, desarrollando las orientaciones de la calificación pormenorizada de la ficha gráfica.

#### 2. Alineaciones y rasantes:

Se mantendrán las alineaciones de la ficha gráfica en el frente de la Travesía de la GI-638.

#### 3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar en el Plan Especial, que determinará asimismo la superficie mínima de parcela.

#### 4. Programa de actuación:

A determinar en el Plan Especial.

#### 5. Precisión del número de viviendas:

A determinar en el Plan Especial.

#### 6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Se efectuarán tantas plazas de garaje en el interior de la edificación como número de viviendas ordenadas en el plan especial.

Se escriturará cada vivienda con su plaza de garaje vinculada.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.5. -SAN MIGEL-

Superficie: 8.741 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Traslado del campo de fútbol de San Miguel a Ondabarro.
- Obtención de espacios Libres de uso y dominio públicos en el campo de San Miguel.
- Obtención de equipamiento no determinado (cine, teatro, auditorio) en San Miguel.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Ejecución Directa previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
Usos de garaje en rotación:	0,00
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 3.500 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)

Parcela a3.5.1: uso característico residencial R1.

- Condiciones de perfil y alturas máximas:

Perfil máximo:	S+SOT+PB+III
Cota máxima de alero:	+ 59,50
Altura máxima:	13,50 m. desde la cota + 46,00
	9,50 m. desde la cota + 50,00
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 3.500 m<sup>2</sup>(t)
- Número de viviendas: 21 unidades.
- Dotación mínima comercial: 196 m<sup>2</sup> de superficie construida

Parcela g1.5.1: uso característico equipamiento comunitario (Eq)

Perfil máximo:	S+SOT+PB
Altura máxima:	4,50 m. desde la cota + 46,00
Ocupación máxima en planta:	700 m <sup>2</sup>

5. Cesiones y servidumbres:

Pasarán al régimen de dominio público la totalidad de los terrenos del área con la excepción de la superficie de la parcela a3.5.1 que será de dominio privado. Sobre esta parcela se constituye una servidumbre de uso público sobre la cubierta de los garajes que comprende toda la parcela salvo los 650 m<sup>2</sup> del vuelo del edificio. La parcela destinada a equipamiento comunitario pasará al régimen patrimonial municipal.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Traslado y reconstrucción del campo de fútbol en Ondabarro.
- Urbanización de los espacios libres del Área.
- Ampliación de las aceras en Teniente Txurruka.
- Se redactará un proyecto de urbanización conjunto con el área A.R.6 del Convento de Sta. Catalina, a desarrollar por la primera de las Areas Residenciales que se desarrollen, en el que se especificarán las fases y presupuesto correspondientes a las áreas A.R.5 y A.R.6.

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

- Se promoverá, la instalación de sistemas domésticos de aprovechamiento de la energía solar, tanto calorífica como fotovoltaica.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, y en las áreas ajardinadas.
- Se establecerá un sistema para la reutilización del agua de riego de los jardines.
- Se considerara la biodiversidad de las zonas verdes creadas, a la hora de elegir las especies vegetales a instalar, procurando obtener la biodiversidad mas alta posible.
- La distribución de los distintos espacios internos de las edificaciones de nueva creación se dispondrán en función de los focos de contaminación acústica que puedan existir en la zona.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El régimen de calificación pormenorizada será el señalado en la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar en el Estudio de Detalle, respetando en todo caso un retiro de 4 m. con respecto al bordillo actual de la calle Tenientes Txurruka.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

Actuación directa municipal, sin perjuicio del sistema de expropiación para el logro de los objetivos señalados.

4. Programa de actuación:

A determinar en el Estudio de Detalle.

5. Precisión del número de viviendas:

El Estudio de Detalle no podrá superar el número de viviendas señalado en el apartado II-4 de esta ficha.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

- Se define la siguiente parcela de uso residencial: Parcela a3.5.1 de uso característico residencial (R1). Superficie: 1.615 m2.
- Se escriturará cada vivienda con su plaza de garaje vinculada.
- Se define la siguiente parcela de uso de equipamiento comunitario: Parcela g1.5.1 de uso característico equipamiento cultural. Superficie: 700 m2

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.6. -SANTA KATALINAKO KOMENTUA-

Superficie: 10.493 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Obtención de espacios libres de uso y dominio público en el Área.
- Obtención de plazas de aparcamiento, en rotación y de residentes en relación con la peatonalización del Casco Histórico de Mutriku.
- Transformación del Convento de Santa Catalina en equipamiento comunitario u hotel.
- Unión viaria entre Tenientes Txurruka y la calle San Miguel.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).
2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.
3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Ejecución Directa previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
Usos de garaje en rotación:	0,00
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 7.000 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,67 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)

Parcela a3.6.1: uso característico: residencial R1

- Condiciones de perfil y alturas máximas:

Perfil máximo:	S+SOT+PB+IV
Altura máxima:	15,50 m. desde la cota + 44,00
	18,50 m. desde la cota +41,00
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 6.300 m<sup>2</sup>(t)
- Número de viviendas: 46 unidades.
- Dotación mínima comercial: 196 m<sup>2</sup> de superficie construida

Parcela a3.6.2: uso característico: garaje G.2.b

Perfil máximo: B+IV  
Altura máxima: 16,00 m. desde la cota + 29,00 (Pza. S.Agustín)  
Ocupación máxima en planta: 1.161 m<sup>2</sup>  
Número de plazas de garaje: 190

Parcela g7.6.1: uso característico: equipamiento comunitario no determinado  
uso admisible: residencial R3

- Condiciones de perfil y alturas máximas: la del edificio actual consolidado.
- Aprovechamiento máximo: el del edificio actual consolidado

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público los suelos fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo.  
Se cederá el edificio del Convento de Santa Catalina para patrimonio municipal.  
Se constituirán las servidumbres de uso público en la cubierta de los garajes.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Unión viaria entre la Calle Tenientes Txurruka y la Calle San Miguel.
- Urbanización de la Plaza de San Agustín y de los espacios libres del Área.
- Ampliación de las aceras en la calle Tenientes Txurruka.
- Se redactará un proyecto de urbanización conjunto con el área A.R.5 de San Miguel, a desarrollar por la primera de las Areas Residenciales que se desarrollen, en el que se especificarán las fases y presupuesto correspondientes a las áreas A.R.5 y A.R.6.

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

- Se promoverá, la instalación de sistemas domésticos de aprovechamiento de la energía solar, tanto calorífica como fotovoltaica.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, y en las áreas ajardinadas.
- Se establecerá un sistema para la reutilización del agua de riego de los jardines.
- Se considerara la biodiversidad de las zonas verdes creadas, a la hora de elegir las especies vegetales a instalar, procurando obtener la biodiversidad mas alta posible.
- La distribución de los distintos espacios internos de las edificaciones de nueva creación se dispondrán en función de los focos de contaminación acústica que puedan existir en la zona.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El régimen de calificación pormenorizada será el señalado en la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar en el Estudio de Detalle, respetando en todo caso un retiro de 4 m. con respecto al bordillo actual de la calle Tenientes Txurruka.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

Se actuará por el sistema de compensación sin perjuicio del establecimiento de cualquiera de los otros sistemas previstos con la legislación vigente.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Estudio de Detalle.

5. Precisión del número de viviendas:

El Estudio de Detalle no podrá superar el número de viviendas señalado en el apartado II-4 de esta ficha.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Se definen las siguientes parcelas de uso residencial en bloque abierto (a.3):

Parcela a3.6.1: uso característico: residencial R1. Superficie: 1.258 m<sup>2</sup>

Parcela a3.6.2: uso característico: garaje G.2.b. Superficie: 1.161 m<sup>2</sup>

Deberán destinarse a rotación al menos la mitad de las plazas.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.7. -ETXE-TXIKI-

Superficie: 1.560 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Ampliación de la acera de la GI-638 en consonancia con el Área contigua de Gabilondo-Zizzo.
- Sustitución del edificio de Etxe-Txiki.
- Ordenanza de sustitución de los edificios de Tolaetxe y Tolaetxe-Berri.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.3 residencial en bloque abierto).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Ejecución Directa previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:
  - Uso residencial (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 3.180 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 2,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)

*Unidad de ejecución A.R. 7.1.* Superficie de la U.E.: 777 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 1.580 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 2,03 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Perfil máximo: 2S+SS+III
  - Alturas máximas: 9,20 m. desde la cota + 81,30
  - 12,00 m. desde la cota + 78,50
  - Cota máxima del alero + 90,50
- Número de viviendas: 10 unidades.

*Unidad de ejecución A.R. 7.2.* Superficie de la U.E.: 783 m<sup>2</sup>

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 1.600 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 2,04 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Perfil parcela a3.7.2.1.: S+SSOT+PB+III, disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.
  - Perfil parcela a3.7.2.2.: SSOT+PB+III, disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.
  - Altura máxima: parcela a3.7.2.1.: 10,05 m. desde la cota + 77,20
  - Cota máxima del alero + 87,25
  - Altura máxima: parcela a3.7.2.2.: 10,00 m. desde la cota + 74,00
  - 8,50 m. desde la cota + 75,50
  - Cota máxima del alero + 84,00
- Número de viviendas: 8 unidades.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público los suelos fuera de las alineaciones establecidas en la ficha gráfica con destino a la ampliación de las aceras de la GI-638 y junto al paso elevado.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

Se constituirá una servidumbre en la parcela a.3.7.2 a favor de la parcela a.3.7.1. para acceso rodado a los locales de garaje de esta última.

6. Cargas de urbanización específicas:

- A.R.7.1. - Urbanización del frente de acera de la GI-638 incluido en el ámbito señalado en la ficha gráfica.
  - Urbanización de la acera oeste junto al paso sobre la GI-638.
- A.R.7.2. - Urbanización del frente de acera de la GI-638 incluido en el ámbito señalado en la ficha gráfica.
  - Urbanización de la acera sur junto a Zabala-Bekua.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Calificación pormenorizada:

La calificación pormenorizada será la señalada en la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

El estudio de detalle precisará la alineación sur frente a Zabala-Bekua. La alineación norte se separará del borde actual de la carretera 7 metros. El estudio de Detalle precisará las rasantes de la urbanización con las condiciones de perfil del apartado II-4.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

- Se establecen las dos unidades de ejecución, U.E.7.1 y U.E.7.2, señaladas en el apartado II.4 de esta ficha.
- Se actuará en cada una de ellas por el sistema de compensación sin perjuicio del establecimiento de cualquiera de los otros sistemas previstos con la legislación vigente.
- Se redactará un proyecto de urbanización conjunto para todo el área A.R.7, a desarrollar por la primera de las Unidades de Ejecución que se desarrollen, en el que se especificarán las fases y presupuesto correspondientes a cada una de ellas.

4. Programa de actuación:

En ejecución a partir de la aprobación del Estudio de Detalle.

5. Precisión del número de viviendas:

No se superará el número previsto en el apartado II-4 de esta ficha.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Se definen las siguientes parcelas de uso residencial en bloque abierto (a.3):

Unidad de ejecución A.R.7.1.

Parcela a3.7.1.1 uso característico: residencial R1. Superficie: 270 m<sup>2</sup>

Parcela a3.7.1.2 uso característico: residencial R1. Superficie: 212 m<sup>2</sup>

Unidad de ejecución A.R.7.2.

Parcela a3.7.2.1 uso característico: residencial R1. Superficie: 240 m<sup>2</sup>

Parcela a3.7.2.2 uso característico: residencial R1. Superficie: 203 m<sup>2</sup>

Se podrán agrupar las parcelas edificables de cada una de las Unidades de Ejecución.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA A.R.8. -DENTICI-

Superficie: 1.433 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Consolidar la edificación ejecutada con licencia municipal del 13 de septiembre de 1990, en Tenientes Txurruka 40, finalizando la parte que quedó pendiente de ejecución, con las características del edificio actual.
- Unificar en un único punto el acceso a los garajes desde la Avenida de Tenientes Txurruka.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global: Zona A de USO RESIDENCIAL (Subzona A.2).

2. Clasificación del suelo: Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Ejecución Directa previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 818 m<sup>2</sup>(t)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:

Perfil máximo:	PB+entreplanta+III
El alero coincidirá en altura con el del edificio consolidado	
Altura máxima:	15 m.
- Número de viviendas: 6 unidades.

5. Cesiones y servidumbres:

- Se cederán para uso y dominio público los suelos fuera de las alineaciones establecidas en la ficha gráfica.
- Se constituirá la servidumbre de uso público en porche en todo el frente a Tenientes Txurruka, con la anchura del porche del edificio existente.
- Se constituirá en la parcela a2.8.1 (edificio actual) la servidumbre de paso para acceso peatonal a la parcela a3.8.1.
- Se constituirá en la parcela a3.8.1 la servidumbre de paso para acceso a los garajes de la parcela a2.8.1.

6. Cargas de urbanización específicas:

Urbanización del frente de acera de la calle Tenientes Txurruka y acera lateral, incluidos en el ámbito señalado en la ficha gráfica.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

### III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

#### 1. Calificación pormenorizada:

La calificación pormenorizada será la señalada en la ficha gráfica.

#### 2. Alineaciones y rasantes:

El estudio de detalle precisará las rasantes de la urbanización y de acceso a los garajes. La alineación a Tenientes Txurruka seguirá la trazada del edificio consolidado de la parcela a2.8.1.

#### 3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

- Se actuará en cada una de ellas por el sistema de compensación sin perjuicio del establecimiento de cualquiera de los otros sistemas previstos con la legislación vigente.
- Se redactará un proyecto de obras de urbanización que podrá incluirse en el proyecto de las viviendas.

#### 4. Programa de actuación:

En ejecución a partir de la aprobación del Estudio de Detalle. Se establece a partir de la aprobación definitiva de las NN.SS., un plazo máximo de dos años para la presentación del estudio de detalle, y un plazo máximo de un año para la solicitud de licencia de edificación a partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

#### 5. Precisión del número de viviendas:

No se superará el número previsto en el apartado II-4 de esta ficha.

#### 6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

Se definen la siguiente parcela de uso residencial en bloque abierto (a.3):

Parcela a3.8.1. uso característico: residencial R1. Superficie: 433 m2

Se consolida la parcela definida como a2.8.1 con el uso y volumen residencial existente.

Se podrán agrupar ambas parcelas.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.R.1. -SAN NIKOLAS-BURUMENDI-

Superficie total: 103.769 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Obtención de suelo destinado al Sistema general de Espacios Libres.
- Integrar las dotaciones de espacios libres del sector en el Sistema General para la protección del acantilado en el zona de Burumendi.
- Ubicar el aprovechamiento edificatorio en la parte alta del Sector, apoyándose en la red viaria existente, sin que suponga la apertura de nuevos viales, y con una ordenación en media densidad.
- Establecimiento hotelero en el borde noroeste del sector como culminación del mismo.
- Mejora de la accesibilidad entre San Mikolla y el Puerto de Mutriku.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	60.688 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.3 Vías urbanas):	19.660 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F1 espacios libres urbanos):	23.421 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Parcial. Los usos autorizados en la zona afectada por la servidumbre de protección deberán cumplir con lo dispuesto en los arts. 24 a 30 de la Ley 22/1988 de Costas.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:
  - Uso residencial (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 21.957 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,2122 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:
  - Junto al Camino de Santa Bata:
    - Perfil máximo: SS+PB+III disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.
    - Altura máxima: 13,50 m. desde el camino de Santa Bata con el retranqueo en PB señalado en la ficha gráfica.
  - Junto a la carretera de San Mikolla:
    - Perfil máximo: SS+PB+III, disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.
    - Altura máxima: 10,50 m. desde la carretera de San Mikolla.
  - Borde noroeste para uso residencial R-3:
    - Perfil : SS+II
    - Altura máxima: entre 7 y 10 m. en cualquier punto del terreno.
- Se destinará el borde noroeste para uso residencial R-3, hospedaje, con una superficie máxima construida de 1.100 m<sup>2</sup> en el total de las plantas autorizadas.
- Número de viviendas: 117 unidades con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

5. Cesiones y servidumbres:

- Quedan adscritos al sector los terrenos destinados al Sistema General de Comunicaciones y Transportes, red viaria urbana, destinada al acceso al barrio de S. Mikolla y al Puerto de Mutriku y al Sistema General de Espacios Libres, espacios libres urbanos.
- Se cederá además el suelo destinado a la construcción de aceras y aparcamientos y a la red viaria local.
- El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos y dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.
- La reserva de terrenos para espacios libres se emplazará en la parte alta del sector, o borde occidental y junto al suelo destinado al Sistema General de Espacios Libres.
- Se cederán para uso y dominio público los suelos situados fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo.

6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización del sector a excepción de los suelos adscritos a los Sistemas Generales.
- Ejecución de aceras y aparcamientos anejos a la carretera de San Mikolla y de acceso al Puerto.
- 50% del gasto derivado de la instalación de un ascensor entre San Mikolla y el Puerto.
- El proyecto de urbanización diseñará la totalidad de los espacios libres, incluso los adscritos al S.G. y tendrá en cuenta lo dispuesto en el Estudio de Evaluación conjunta de Impacto Ambiental contenido en estas Normas.

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

- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, y en las áreas ajardinadas.
- Se establecerá un sistema para la reutilización del agua de riego de los jardines.
- Se limitarán las superficies pavimentables del Área residencial.
- Se cuidará la recogida de pluviales, de forma independiente en el saneamiento, para evitar caudales hacia la parte baja de la ladera.
- Se cuidará de que el parque que se va a crear en la zona de acantilados de Burumendi, este integrado en el entorno, siendo un reflejo de los ecosistemas de acantilado presentes en la zona.
- Se establecerá una conectividad entre los espacios libres creados, y las áreas de interés natural. Los nexos de unión serían las zonas verdes creadas, las zonas de recreo, y los cursos fluviales.
- Se revegetarán los taludes que se generen para ubicar los nuevos asentamientos.
- Se promoverá, la instalación de sistemas domésticos de aprovechamiento de la energía solar, tanto calorífica como fotovoltaica.
- Se instalarán plantas leñosas de porte elevado enfrente de las unidades residenciales, para mitigar el impacto visual creado.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada. El régimen de calificación pormenorizada no podrá establecer parcelas residenciales por debajo del camino de Santa Bata, ni por encima de la cota +93.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial, salvo en lo relativo a los perfiles del viario, cuya sección mínima se señala en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar en el Plan Parcial. El S. G. de Comunicaciones y Transportes, red viaria urbana, y el S.G. de Espacios Libres, espacios libres urbanos, siguen formando parte del sector, manteniendo los aprovechamientos definidos en el apartado II-4 de esta ficha.

En tal sentido, en el apéndice 2 de estas Normas se incluye el aprovechamiento correspondiente a los propietarios que cedieron anticipadamente el suelo para la ejecución de los S.G., merced a los convenios firmados el 22 de febrero de 2002 y el 5 de febrero de 1981 con el Ayuntamiento de Mutriku.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar por el Plan Parcial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.R.2. -GOIKO ARBA-

Superficie: 33.930 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Obtención de espacios libres entre la carretera de S. Mikolla y el Casco Histórico, que contribuyan a la protección de este.
- Ordenación de un sector baja/media densidad en respuesta a la demanda existente de este tipo de viviendas.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	32.341 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.3 Vías urbanas):	1.589 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Parcial.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 8.150 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,24 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)

• Condiciones de perfil y alturas máximas:

Se establece un perfil máximo de SSOT+PB+III, disponiéndose la última de estas plantas bajo la cubierta.

Se establece una altura máxima de 13,50 m. desde la rasante del vial con el retranqueo en P.B. señalado en la ficha gráfica.

- Número de viviendas: 45 unidades con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

5. Cesiones y servidumbres:

- Quedan adscritos al sector los terrenos destinados al Sistema General de la red viaria urbana destinada al acceso al barrio de S. Mikolla y al Puerto de Mutriku (e.1.2.3.)
- Se cederá además el suelo destinado a la construcción de aceras y aparcamientos con destino al sistema local de la red viaria.
- El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos y dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.
- Se cederán para uso y dominio público los suelos situados fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo. El Plan Parcial tendrá en cuenta lo señalado en el apartado III-1 de esta ficha al establecer las alineaciones de parcela.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización de los espacios libres del sector.
- Urbanización de las aceras y aparcamientos anejos a la carretera de San Mikolla.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada. No podrá adscribirse a cada vivienda una superficie de terreno libre no edificable mayor de 300 m2.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial, salvo en lo relativo al perfil de la carretera de San Mikolla cuya sección mínima se señala en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar por el Plan Parcial. El Sistema General viario (e.1.2.3.) sigue formando parte del sector, manteniendo los aprovechamientos definidos en el apartado II-4 de esta ficha. En tal sentido, en el apéndice 2 de estas Normas se incluye el aprovechamiento correspondiente a los propietarios que cedieron anticipadamente el suelo para la ejecución del sistema general, merced al convenio firmado el 5 de febrero de 1981 con el Ayuntamiento de Mutriku.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar por el Plan Parcial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.

El Plan Parcial regulará las condiciones de uso de las huertas existentes entre la carretera y el Casco Histórico, bajo el régimen de concesión, en tanto se mantenga la actividad, integrándolas en el diseño de los espacios libres.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.R.3. -BERNABE-

Superficie: 14.557 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Obtención de espacios libres entre la carretera de S. Mikolla y el Casco Histórico, que contribuyan a la protección de este.
- Ordenación de una zona residencial siguiendo la tipología existente de edificación en bloque de tres plantas

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	13.046 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.3 Vías urbanas):	1.511 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Parcial.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:
  - Uso residencial (R-1, R-2 y R-3): 1,00
  - Usos terciarios (C): 1,20
  - Usos de garaje (G): 0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 3.785 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,26 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:

Perfil máximo: SSOT ó PB + III

Altura máxima: 13,50 metros desde la rasante de la plataforma anterior al edificio existente, cota +70,00 aproximadamente.

- Número de viviendas: 30 unidades con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

5. Cesiones y servidumbres:

- Quedan adscritos al sector los terrenos destinados al Sistema General de la red viaria urbana destinada al acceso al barrio de S. Mikolla y al Puerto de Mutriku (e.1.3.1.)
- Se cederá además el suelo destinado a la construcción de las aceras y aparcamientos con destino al sistema local de la red viaria.
- El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos y dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.
- Se cederán para uso y dominio público los suelos situados fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización de los espacios libres del sector.
- Urbanización de las aceras y aparcamientos anejos a la carretera de San Mikolla.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial, salvo en lo relativo al perfil de la carretera de San Mikolla cuya sección mínima se señala en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar por el Plan Parcial. El Sistema General viario (e.1.3.1.) sigue formando parte del sector, manteniendo los aprovechamientos definidos en el apartado II-4 de esta ficha. En tal sentido, en el apéndice 2 de estas Normas se incluye el aprovechamiento correspondiente a los propietarios que cedieron anticipadamente el suelo para la ejecución del sistema general, merced al convenio firmado el 5 de febrero de 1981 con el Ayuntamiento de Mutriku.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar por el Plan Parcial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.

El Plan Parcial regulará las condiciones de uso de las huertas existentes entre la carretera y el Casco Histórico, bajo el régimen de concesión, en tanto se mantenga la actividad, integrándolos en el diseño de los espacios libres.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.R.4. -MAGDALENA-

Superficie: 29.938,70 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Actuación residencial destinada a promover viviendas de protección oficial y promoción pública.  
Conexión del barrio de Gaztañeta con el Polideportivo y la carretera de Olatz.  
Ubicar los espacios dotacionales del sector junto a la zona de equipamientos.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	29.221,20 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.3 Vías urbanas):	717,50 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Parcial.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
Equipamiento:	0,00
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 25.600 m<sup>2</sup>(t)
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,85 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:

Perfil máximo: SSOT+PB+III

Altura máxima: entre 13,00 m. y 15,00 m. que en función del perfil del terreno será determinada por el Plan Parcial.

- Número de viviendas: 164 unidades todas de VPO, con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederán para uso y dominio público los suelos situados fuera de las alineaciones y sin uso lucrativo.

El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos y dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización del vial entre el Polideportivo y el Barrio de Gaztañeta y la conexión de este con la carretera de Olatz.
- Acera y aparcamientos junto a la carretera de Olatz.
- Urbanización de los espacios libres del sector.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada. Se destinarán al menos 800 m<sup>2</sup> a locales comerciales y 400 m<sup>2</sup> a equipamiento comunitario en la Planta Baja de la edificación resultante.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial, salvo en los perfiles del viario que serán al menos los señalados en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar por el Plan Parcial.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar por el Plan Parcial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.R.5. -URREIZTI-

Superficie: 5.235 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Remate de la urbanización y edificación del borde occidental de Mutriku-Villa junto a la carretera de Olatz.
- Consolidación del Caserío Urreizti, a excepción de los anejos y txabolas señalados como fuera de ordenación en la ficha gráfica, y señalar una parcelación y ordenanza de sustitución en su caso.
- Construcción de viviendas a precio tasado de promoción municipal.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona A Residencial (A3 residencial en bloque abierto):	4.738 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E1.3 Vías urbanas):	497 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Parcial.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Coeficientes de homogeneización:

Uso residencial (R-1, R-2 y R-3):	1,00
Usos terciarios (C):	1,20
Usos de garaje (G):	0,60
- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 5.120 m<sup>2</sup>(t)  
    Incluyendo la posibilidad de sustitución del caserío Urreizti.
- Edificabilidad estimada después de la homogeneización: 0,98 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)
- Condiciones de perfil y alturas máximas:

La altura máxima será de 13,00 m. desde la rasante de la carretera de Olatz, correspondiendo a un perfil de SSOT+PB+III.

El Plan Parcial, concretará en función de las adaptaciones al terreno la altura de cada uno de los edificios del sector, tomando como referencia las condiciones señaladas en la ficha gráfica.

- Número de viviendas: 24 unidades, en la modalidad de venta a precio tasado, de promoción municipal, con las tolerancias establecidas en el artículo 65 de las Normas.
- El caserío Urreizti podrá mantener el número actual (2 unidades) de viviendas, siendo el Plan Parcial quién fijará el número de viviendas a construir en su parcela en caso de sustitución.

5. Cesiones y servidumbres:

Se cederá el suelo destinado a la ejecución de las aceras y aparcamientos junto a la carretera de Olatz.

El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos y dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización de los espacios libres del sector.
- Urbanización de la acera y aparcamientos junto a la carretera de Olatz.
- El proyecto de urbanización deberá prever las medidas correctoras pertinentes destinadas a garantizar los objetivos de calidad acústica, que sean de aplicación en función del desarrollo reglamentario de la Ley 37/2003 del Ruido de 17 de noviembre.

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada, que de una manera orientativa se señala en la ficha gráfica.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial, salvo en lo relativo al perfil de la carretera de Olatz que será el señalado en la ficha gráfica.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar en el Plan Parcial, quién podrá en cualquier caso reducir el aprovechamiento señalado en el apartado II-4 de esta ficha.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Precisión del número de viviendas:

A determinar por el Plan Parcial.

6. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.I.1. - MIJOA II-

Superficie: 47.942 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Promoción pública de suelo destinado a actividades económicas.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona B de uso industrial (Subzona B2):	47.406 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (E.1.4 bidegorri):	273 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F3 cauce fluvial):	263 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un plan parcial. El plan parcial podrá programar la ejecución del sector en diferentes fases de actuación.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> (s)
- Altura máxima: 10 metros salvo excepciones a justificar por la actividad propia de la instalación.
- Intensidad de uso: 30% de ocupación del suelo por la edificación
- Ocupación máxima de Parcela de uso industrial: A definir por el Plan Parcial.

5. Cesiones y servidumbres:

El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos para las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

6. Cargas de urbanización específicas:

- Tratamiento del cauce de Aldaberreka. En la redacción del plan parcial de Mijoa II, se deberán adoptar las medidas hidráulicas y medioambientales destinadas a la mejora de la regata de Aldabe.
- Ejecución de la parte correspondiente al carril bici Mutriku-Saturrarán, incluida en el Sector.
- Urbanización de la red viaria y espacios libres del Sector.

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

- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE S.A sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Se limitaran las superficies pavimentables, y se compensara la creación de superficies impermeables.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

- Se considerará el impacto acústico en las licencias urbanísticas de las actividades que se ubiquen.
- El Plan Parcial tendrá en cuenta en su ordenación las condicionantes acústicas de las diferentes zonas.
- Se realizará un control de focos emisores de contaminación acústica.
- El proyecto de urbanización incluirá la exigencia de prever espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos industriales.
- Se creará una pantalla visual, a base de plantas leñosas de porte elevado en torno a las instalaciones industriales que se construyan.
- Se dispondrá de suficientes plazas de aparcamiento para las personas que trabajen en las instalaciones creadas, para que no queden vehículos sobre la calzada.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

## II. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

### 1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada.

### 2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial.

### 3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

Se actuará por el sistema de expropiación.

### 4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

### 5. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, así como la superficie de parcela mínima.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.I.2. - TXIRRITXA-

Superficie: 36.635 m<sup>2</sup> (1)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Reordenación y ampliación de la unidad de ejecución U.E.3. del Plan Parcial de Mijoa del año 1993.
- Evitar la cubrición prevista del afluente del Mijoa por la derecha, sustituyéndola por la canalización a cielo abierto.
- Urbanización del Sector.

II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

1. Calificación global:

Zona B de uso industrial (Subzona B2):	35.129 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (Redes viarias E.1 -carreteras interurbanas y bidegorri):	934 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema General de Espacios Libres (F3 cauce fluvial):	572 m <sup>2</sup>

2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un documento de modificación del Plan Parcial de 1993.

4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

Los parámetros que se aplicarán a las parcelas resultantes de la nueva ordenación son los que marca en la actualidad el Plan Parcial del Sector Industrial de Mijoa, y en particular la Unidad de Ejecución U.E.3, que son los siguientes:

- Altura máxima: 10 metros salvo excepciones a justificar por la actividad propia de la instalación.
- Intensidad de uso: Intensidad de uso de parcela: 1,263 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de la parcela de uso industrial:  
70% de la parcela de uso industrial

5. Cesiones y servidumbres:

- Se cederán los suelos fuera de las alineaciones de parcela con destino a los Sistemas generales y local de espacios libres (f1) y red viaria (e1), y cauces fluviales (f3) que en tal sentido se señalan en la ficha gráfica.
- Se establece la obligatoriedad de que en el Plan Parcial los nuevos suelos que se clasifican como aptos para urbanizar aporten las reservas necesarias para el cumplimiento de las dotaciones del Reglamento de Planeamiento relativas a los Espacios Libres.

6. Cargas de urbanización específicas:

- Ejecución de la red viaria y espacios libres del sector.
- Se establece la obligatoriedad de que el Plan Parcial determine la protección del cauce existente, mediante unos retiros de edificación y urbanización con respecto al cauce de 12 metros y 2 metros respectivamente.

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

- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE S.A sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Se limitaran las superficies pavimentables, y se compensara la creación de superficies impermeables.
- Se considerará el impacto acústico en las licencias urbanísticas de las actividades que se ubiquen.
- El Plan Parcial tendrá en cuenta en su ordenación las condicionantes acústicas de las diferentes zonas.
- Se realizará un control de focos emisores de contaminación acústica.
- El proyecto de urbanización incluirá la exigencia de prever espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos industriales, y el adecuado tratamiento de los considerados como peligrosos.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

- Se conectarán a la red de saneamiento de Mutriku, las instalaciones que se ubiquen en la zona industrial.
- Se dispondrá de suficientes plazas de aparcamiento para las personas que trabajen en las instalaciones creadas, para que no queden vehículos sobre la calzada.
- Se revegetarán con especies leñosas, sustentadoras de suelo, los taludes generados, en la explanación.
- En todo caso se atenderá a las medidas propuestas de manera general en los apartados 6.3.1. y 6.3.2. del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

### III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

#### 1. Calificación pormenorizada:

El documento de modificación del Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada.

#### 2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el documento de modificación del Plan Parcial de 1993

#### 3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar por el documento de modificación del Plan Parcial de 1993.

En materia de aguas se han de observar los siguientes condicionantes de carácter vinculante:

- a. Cualquier desarrollo urbanístico que se plantee colindante a cauces fluviales o sobre el Dominio Público Hidráulico deberá respetar los retiros mínimos establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.
- b. La pequeña regata afluente por la derecha de la regata Mijoa deberá mantenerse a cielo abierto en toda su longitud actual, incluyéndose tanto su tramo final junto al pabellón de Calogero como el tramo situado aguas arriba junto a la empresa Laskibar, en el caso de intervenir en ella. El cauce se mantendrá a cielo abierto en las condiciones lo más naturales posibles sin que las propuestas del planeamiento conlleven a corto, medio y largo plazo una degradación del estado ecológico actual de la regata conforme a los objetivos de la Directiva Marco del Agua 2000/60/CE.
- c. En el caso de efectuarse, la ampliación del puente y el nuevo puente sobre la regata Mijoa para acceder a la parcela de Yurrita e Hijos, S.A., deberá proyectarse ocasionando mínimo impacto; separando suficientemente sus estribos o apoyos, de modo que entre los mismos quepa la totalidad del cauce actual con su ribera.
- d. Los proyectos de urbanización deberán justificar la adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, de manera que se evite la sobresaturación de las redes. Las aguas residuales serán conducidas a la red general de saneamiento.
- e. La mercantil Chemaipa, S.L., deberá cumplir las condiciones establecidas en la Resolución de 5 de octubre de 2004 de la Directora de Aguas en relación con el expediente sancionador incoado contra dicha empresa. Dicha Resolución impuso a la empresa la obligación de desmontar, a su costa, la escollera nueva hormigonada, retirando asimismo los materiales de relleno situados detrás de la nueva escollera y dejando la franja de 5 metros de anchura contigua al talud de la margen a la cota original con el sustrato de tierra anteriormente existente.
- f. Todas las actuaciones que se lleven a cabo tanto en el dominio público hidráulico de los cauces existentes en la zona como, por las características de este expediente, en la zona de policía de cauces de los mismos requerirán de la correspondiente autorización administrativa previa de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco la cual deberá ser tramitada en las Oficina Territorial de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Gipuzkoa, exceptuando la restauración prevista en el punto anterior, cuya ejecución es obligatoria».

#### 4. Programa de actuación:

A determinar por el documento de modificación del Plan Parcial de 1993

#### 5. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Planeamiento de desarrollo determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, de los edificadas existentes y de las ampliaciones previstas.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

## FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR S.I. 3. - ANTZOMENDI-

Superficie: 17.691 m2 (1) (unidad discontinua).

### I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Consolidación y ampliación en su caso del edificio industrial de Nicomedes Alberdi.
- Ampliación del sector hacia el promontorio de Antzomendi para disponer de nuevo suelo para actividades económicas.

### II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

#### 1. Calificación global:

Zona B de uso industrial (Subzona B2):	17.221 m2
Zona E Sistema de Comunicaciones (Redes viarias E.1 -vías urbanas y bidegorri):	470 m2

#### 2. Clasificación del suelo: Suelo urbanizable.

#### 3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un plan parcial.

#### 4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio:

- Aprovechamiento máximo homogeneizado: 0,50 m2(t)/m2 (s)
- Altura máxima: 10 metros salvo excepciones a justificar por la actividad propia de la instalación.
- Intensidad de uso: 30% de ocupación del suelo por la edificación.
- Ocupación máxima de Parcela de uso industrial: A definir por el Plan Parcial.

#### 5. Cesiones y servidumbres:

El Plan Parcial señalará las reservas de terrenos para las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

#### 6. Cargas de urbanización específicas:

- Urbanización de la red viaria y espacios libres del Sector.

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

- El proyecto de urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE S.A sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.
- Se limitarán las áreas pavimentables en las parcelas.
- La distribución de los distintos espacios internos de las edificaciones de nueva creación se dispondrán en función de los focos de contaminación acústica que puedan existir en la zona.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada:

El Plan Parcial determinará el régimen de calificación pormenorizada.

2. Alineaciones y rasantes:

A determinar por el Plan Parcial.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución:

A determinar por el Plan Parcial.

4. Programa de actuación:

A determinar por el Plan Parcial.

5. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

El Plan Parcial determinará las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso de las parcelas edificables, de la edificada existente y señalará la superficie de parcela mínima.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

## FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL DEL ESTUARIO DEL DEBA

Superficie en el término Municipal de Mutriku: 74.685 m<sup>2</sup>. (1)

Superficie en el término Municipal de Deba: 84.864 m<sup>2</sup>. (1)

### I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

- Compatibilizar el planeamiento urbanístico del Estuario del Deba entre los Ayuntamientos de Deba y Mutriku.
- Mejora de las comunicaciones entre los dos municipios y de estos con la comarca.
- Protección y mejora ambiental del Estuario y de las Playas.
- Aprovechamiento del potencial de recursos del Estuario para actividades de ocio y turismo.
- Racionalizar la política de suelos en el ámbito del estuario.
- Ordenación de obras de reparación, mejora y ampliación de diques, muros y escolleras.
- Equipamiento supramunicipal en la dársena de Reiner.
- Planificación global e integradora.

### II. DETERMINACIONES DE CARÁCTER FUNDAMENTAL.

#### 1. Calificación global:

Zona E Sistema de Comunicaciones (Redes viarias E.1 -vías urbanas):	8.314 m <sup>2</sup>
Zona E Sistema de Comunicaciones (Usos portuarios E.2):	53.185 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema de espacios libres (Cauce fluvial F.3):	168 m <sup>2</sup>
Zona F Sistema de espacios libres (D.P.M.T -Servicio de playas- F.4.2):	6.895 m <sup>2</sup>
Zona G Equipamiento comunitario:	6.123 m <sup>2</sup>

#### 2. Clasificación del suelo:

Suelo urbano.

#### 3. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:

Se deberá redactar y tramitar un Plan Especial que afecta a los municipios de Deba y Mutriku. Dada su afección, para las actuaciones del Plan en terrenos de dominio público marítimo terrestre, deberá obtenerse el título habilitante necesario, según lo dispuesto en la Ley 22/1988 de Costas.

#### 4. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Aprovechamiento máximo: 0,50 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s).  
Intensidad de uso: A definir por el Plan Especial.  
Altura máxima: 10 metros.  
Perfil: PB + II.

#### 5. Cesiones y servidumbres.

Suelo de dominio público cuyo uso será regulado por el Plan Especial.

#### 6. Cargas de Urbanización específicas.

- Rectificación del trazado y adopción de medidas destinadas a disminuir la velocidad del tránsito por la travesía de la GI-638.
- Peatonalización o tráfico restringido por el puente actual y construcción de una pasarela peatonal.
- Aparcamientos, accesos a playas y paseos peatonales en la margen izquierda.
- En general la urbanización de la zona incluida en la delimitación propuesta en la ficha gráfica y señalada en el artículo 101 de las Normas.

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites

### III. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. Calificación pormenorizada.

A determinar por el plan especial.

2. Alineaciones y rasantes.

A determinar por el plan especial.

3. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Se aplicará el sistema de expropiación.

4. Programa de actuación.

A determinar por el plan especial.

5. Condiciones particulares de la edificación, dominio y uso.

A determinar por el plan especial. El dominio será público.

---

(1) Véase el artículo 64 de estas Normas sobre la precisión de límites