



NORMAS URBANÍSTICAS
ANEXO I: ORDENANZAS DEL SUELO URBANO
TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA
DICIEMBRE 2004



INDICE

ORDENANZA OR-1.....	1
<i>ORDENANZA DE CONSOLIDACIÓN.....</i>	<i>1</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	1
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	1
3. CONDICIONES DE USO	1
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	1
5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	1
ORDENANZA OR-2.....	1
<i>SAN FRANCISCO.....</i>	<i>1</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	1
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	1
3. CONDICIONES DE USO	1
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	1
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	2
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	2
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	3
ORDENANZA OR-3.....	3
<i>RONDA NORTE.....</i>	<i>3</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	3
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	3
3. CONDICIONES DE USO	3
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	3
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	4
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	4
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	4
ORDENANZA OR-4.....	5
<i>PASEO DE LA ANTIGUA.....</i>	<i>5</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	5
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	5
3. CONDICIONES DE USO	5
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	5
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	5
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	5
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	6
ORDENANZA OR-5.....	6
<i>OTXOMAIO.....</i>	<i>6</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	6
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	6
3. CONDICIONES DE USO	6
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	6
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	6
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	7
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	7
ORDENANZA OR-6.....	7
<i>ZAGUERAS.....</i>	<i>7</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	7



2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	7
3. CONDICIONES DE USO	7
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	7
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	7
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	7
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	8
ORDENANZA OR-7.....	8
<i>LA ANTIGUA.....</i>	<i>8</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	8
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	8
3. CONDICIONES DE USO	8
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	8
5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	9
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	9
ORDENANZA OR-8.....	9
<i>TRAS SANTIAGO.....</i>	<i>9</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	9
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	9
3. CONDICIONES DE USO	9
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	9
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	10
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	10
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	10
ORDENANZA OR-9.....	11
<i>ZONA ESTE.....</i>	<i>11</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	11
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	11
3. CONDICIONES DE USO	11
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	11
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	11
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	11
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	12
ORDENANZA OR-10.....	12
<i>LA YESERA.....</i>	<i>12</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	12
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	12
3. CONDICIONES DE USO	12
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	12
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	13
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	13
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	13
ORDENANZA OR-11.....	14
<i>LA ESTACIÓN.....</i>	<i>14</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	14
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	14
3. CONDICIONES DE USO	14
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	14
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	14
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	14



7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	14
ORDENANZA OR-12	15
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	15
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	15
3. CONDICIONES DE USO	15
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	15
5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	15
ORDENANZA OR-13	16
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	16
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	16
3. CONDICIONES DE USO	16
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	16
5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	16
ORDENANZA OR-14	16
<i>ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN</i>	<i>16</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	16
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	16
3. CONDICIONES DE USO	16
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	17
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	17
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	17
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	17
ORDENANZA OR-15	18
<i>INDUSTRIAL CONSOLIDADO</i>	<i>18</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	18
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	18
3. CONDICIONES DE USO	18
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	18
5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	18
ORDENANZA OR-16	19
<i>INDUSTRIAL COMPACTO</i>	<i>19</i>
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	19
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	19
3. CONDICIONES DE USO	19
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	19
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	19
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	19
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	20
ORDENANZA OR-17	20
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	20
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	20
3. CONDICIONES DE USO	20
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	20
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	21
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	21
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	21
ORDENANZA OR-18	21



<i>LA TEJERA</i>	21
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	21
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	21
3. CONDICIONES DE USO	21
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	21
5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	22
ORDENANZA OR-19	23
<i>TERCIARIO CONSOLIDADO</i>	23
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	23
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	23
3. CONDICIONES DE USO	23
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	23
5. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	23
ORDENANZA OR-20	24
<i>TERCIARIO AISLADO</i>	24
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	24
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	24
3. CONDICIONES DE USO	24
4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	24
5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS	24
6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES	24
7. SISTEMA DE ACTUACIÓN	25
PERI LA ANTIGUA	25
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	25
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	25
3. APROVECHAMIENTO	25
4. CONDICIONES DE USO	25
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS	26
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN	26
PERI SAN FRANCISCO	26
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	26
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	26
3. APROVECHAMIENTO	26
4. CONDICIONES DE USO	26
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS	27
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN	27
PERI LOS KASKAJOS	27
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	27
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	27
3. APROVECHAMIENTO	27
4. CONDICIONES DE USO	28
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS	28
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN	28
PERI ERAS DE POLANCOS	29
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	29
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	29
3. APROVECHAMIENTO	29
4. CONDICIONES DE USO	29



5. CONDICIONES URBANÍSTICAS	29
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN	30
PERI BELANDIA.....	30
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	30
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	30
3. APROVECHAMIENTO	30
4. CONDICIONES DE USO	31
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS	31
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN	31
PERI BARRIO MEDIO.....	32
1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	32
2. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	32
3. APROVECHAMIENTO	32
4. CONDICIONES DE USO	32
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS	32
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN	33
CUADRO DE USOS EN SUELO URBANO.....	34
CUADRO NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO.....	38



ORDENANZA OR-1

ORDENANZA DE CONSOLIDACIÓN

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en general en todo Orduña: el barrio de Landatas, zonas concretas del barrio de La Antigua, la plaza Licenciado Poza, viviendas de las calles Gran Vía, Nafarroa y San Francisco, la plaza Juan de Garay, zonas concretas de Tras Santiago, la plaza Gernika, la zona de Otxomaio y la urbanización Mugarri.

Se trata de áreas urbanas residenciales en las que no se prevé cambios o renovaciones durante el periodo de vigencia del Plan, pero en las que se podrán realizar obras de reforma o consolidación.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial.

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo Parcelario actual
2. Ocupación máxima (%)..... la existente
3. Altura máxima de la edificación la existente
4. Separación a colindantes y vialesla existente.

En caso de sustitución, la separación a viales y colindantes se definirá en un Estudio de Detalle.

5. El coeficiente de techo sobre rasante, será el resultante del cumplimiento de todos los parámetros anteriores.

5. **Ejecución de las actuaciones**

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA OR-2

SAN FRANCISCO

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área denominada como San Francisco, limitada por las traseras del Barrio San Francisco, el arroyo de La Paúl y el Plan Parcial de La Paúl.

Se trata de un área urbana residencial que mayoritariamente se encuentra sin urbanizar, aunque la edificación predominante son bloques de vivienda colectiva en las zonas más próximas al Casco, y viviendas unifamiliares en la zona de la calle San Francisco.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda Colectiva

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

De los usos tolerados 6.2.1.Comercial y 6.2.2. Uso Hostelero sólo se permite en la Unidad de Ejecución U.E.2.1.- San Francisco, para la edificación impuesta 1 y 2, colindante al paseo peatonal que separa ambas edificaciones.

Del uso 6.2.2. Uso Hostelero sólo se permite el grupo 1 y grupo 2.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo la establecida en la documentación gráfica.
2. Ocupación máxima (%)..... la establecida en la documentación gráfica.
3. Altura máxima de la edificación3 plantas
4. Separación a viales y colindantes..... la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

En la Unidad de Ejecución U.E.2.1.- San Francisco
Edificación diseñada:

Edificio nº	Nº de plantas	Sup. Edificable
1	3	1.457 m ²
2	3	1.457 m ²
3	3	2.160 m ²
4	3	1.560 m ²
5	3	1.080 m ²

En la Unidad de Ejecución U.E.2.2.- San Francisco
Edificación diseñada:

Edificio nº	Nº de plantas	Sup. Edificable
1	3	1.440 m ²
2	3	1.200 m ²

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de parcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de Ejecución U.E.2.1.- San Francisco

1. Superficie de la U. de E.16.903 m²
2. Edificabilidad sobre rasante7.714 m²

- Unidad de Ejecución U.E.2.2.- San Francisco

1. Superficie de la U. de E.7.292 m²
2. Edificabilidad sobre rasante2.640 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

La superficie de cesión procedente de la U.A.U. R-4 del Plan General anterior, incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.2.1.- San

Francisco, no podrá generar aprovechamiento urbanístico, y su inclusión en la unidad, permite una ordenación óptima del área.

La superficie de cesión procedente del P.P. R-2 (urbanización Mugarri) del Plan General anterior, incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.2.2.- San Francisco, no podrá generar aprovechamiento urbanístico, y su inclusión en la unidad, permite una ordenación óptima del área. Se modifica la ubicación de esta cesión, que se trata de una cesión equipamental, que no tiene que ser urbanizada por la U.E.2.2.- San Francisco.

Se procederá a la canalización del arroyo que discurre por las Unidades de Ejecución U.E.2.1.- San Francisco y U.E.2.2.- San Francisco, en el tramo de arroyo incluido en la misma.

El encauzamiento del arroyo de La Paúl a su paso por la Unidad de Ejecución U.E.2.1.- San Francisco y U.E.2.2.- San Francisco, estará condicionado a la redacción de un estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río La Paúl, de modo que se defina el funcionamiento del río y las características ambientales en su estado actual. El resultado de este estudio será la base para dimensionar las actuaciones propuestas y sus condiciones de naturalización. El desarrollo del estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río La Paúl, será un requisito previo al desarrollo de la unidad de ejecución.

Como referencia las canalizaciones deberán realizarse de conformidad con los criterios que viene utilizando la Dirección de Aguas. Conlleva un diseño de cauces de aguas bajas con taludes 1/1 o de pendientes inferiores, cauces de avenida con pendientes suaves, revegetación de riberas y cabeza de taludes con especies riparias autóctonas, utilización de escolleras vivas u otras técnicas blandas que permitan la colonización de la vegetación.

Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en la zona de servidumbre, deberán ser sometidas a la aprobación y autorización de Dirección de Aguas.

Se deberá tener en cuenta las afecciones que pudieran derivarse de la legislación sectorial vigente con incidencia en dicha materia.

Los sótanos para aparcamiento se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas, esto es a la superficie ocupada en planta baja más la zona rayada a tal efecto en los planos de ordenación.

El ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.2.1.- San Francisco, se recoge claramente en los planos de



gestión. Esta unidad incluye la demolición de los edificios nº 2 de la calle San Francisco (nº 10 de Zagueras), el nº 4 de la calle San Francisco y el nº 4 de la calle Zagueras (supone la demolición de 4 viviendas y un local comercial).

En la Unidad de Ejecución U.E.2.1.- San Francisco, para la edificación impuesta 1 y 2, se destina de la edificabilidad posibilitada en cada bloque, 137 m² construidos a local comercial.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de aparcamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-3

RONDA NORTE

1. Ámbito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área denominada como Ronda Norte, limitada por el Barrio San Miguel, Getxa, las vías del ferrocarril y el camino de Agua Salada.

Se trata de un área urbana residencial que mayoritariamente se encuentra sin urbanizar. La edificación propuesta son bloques de vivienda colectiva, con bloques más altos en la zona más próxima al Casco y más bajos cuanto más alejados del mismo.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda Colectiva

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo

De los usos tolerados 6.2.1.Comercial y 6.2.2. Uso Hostelero sólo se permite para el bloque de viviendas que se sitúa en la calle Gran Vía.

Del uso 6.2.2. Uso Hostelero sólo se permite el grupo 1 y grupo 2.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo
 - U.E.3.1-Ronda Norte..... 1.000 m²
 - U.E.3.2-Ronda Norte..... 1.000 m²
2. Ocupación máxima (%)......
 - U.E.3.1-Ronda Norte.....
la establecida en la documentación gráfica.
 - U.E.3.2-Ronda Norte.....
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.



3. Altura máxima de la edificación

U.E.3.1-Ronda Norte.....4+A plantas

U.E.3.2-Ronda Norte.....3+A plantas

El ático se retranqueará al menos 2,5 metros, con respecto a la fachada principal que da frente a las siguientes calles:

- La continuación de la calle Nafarroa.
- La calle Gran Vía.
- El Sistema Local viario de la Ronda Norte.

4. Separación a viales
la establecida en la documentación gráfica.

5. Separación a colindantes.....
la establecida en la documentación gráfica.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de Ejecución U.E.3.1-Ronda Norte

1. Superficie de la U. de E.31.497 m²

2. Edificabilidad sobre rasante15.000 m²

- Unidad de Ejecución U.E.3.2-Ronda Norte

1. Superficie de la U. de E.26.246 m²

2. Edificabilidad sobre rasante12.000 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

En aquellas unidades de ejecución en la que se posibilita edificabilidad adicional para otros usos, se recoge expresamente en la presente ordenanza.

En la Unidad de Ejecución U.E.3.1.- Ronda Norte, para el bloque de viviendas que se sitúa en la calle Gran Vía, se destina de la edificabilidad posibilitada en la unidad, 720 m² construidos a local comercial.

Es obligatorio redactar un único Proyecto de Urbanización para ambas unidades de ejecución, la U.E.3.1.-Ronda Norte y U.E.3.2.-Ronda Norte.

Se procederá a la canalización del arroyo que discurre por las Unidades de Ejecución U.E.3.1-Ronda Norte y U.E.3.2-Ronda Norte, en el tramo de arroyo incluido en la misma.

En relación con el encauzamiento del arroyo, en su paso por la Unidad de Ejecución U.E.3.1-Ronda Norte y U.E.3.2-Ronda Norte y como referencia, las canalizaciones deberán realizarse de conformidad con los criterios que viene utilizando la Dirección de Aguas. Conlleva un diseño de cauces de aguas bajas con taludes 1/1 o de pendientes inferiores, cauces de avenida con pendientes suaves, revegetación de riberas y cabeza de taludes con especies riparias autóctonas, utilización de escolleras vivas u otras técnicas blandas que permitan la colonización de la vegetación.

Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en la zona de servidumbre, deberán ser sometidas a la aprobación y autorización de Dirección de Aguas.

Se deberá tener en cuenta las afecciones que pudieran derivarse de la legislación sectorial vigente con incidencia en dicha materia.

Los sótanos para aparcamiento podrán ocupar hasta el límite de las parcelas privadas.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de aparcamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.



ORDENANZA OR-4

PASEO DE LA ANTIGUA

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área del Paseo de La Antigua.

Área urbana residencial de baja densidad, situada al oeste del Casco Histórico de Orduña. Limita con la calle Nafarroa por el este y con las vías del ferrocarril por el oeste. Se trata de edificaciones de principios de Siglo XX, que dentro de la tipología de Ciudad-jardín, constituyen uno de los primeros ensanches de la ciudad de Orduña, con edificios de alto valor histórico-ambiental. El conjunto tiene un gran valor como paisaje urbano y constituye una de las señas de identidad del municipio.

La edificación predominante es la vivienda unifamiliar.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial Unifamiliar

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo 1.500 m²
2. Ocupación máxima
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.
3. Altura máxima de la edificación2+A plantas
4. Altura máxima de la edificación..... 8,50 mts
..... 10,50 mts. a coronación de cubierta
5. Separación a colindantes y a viales.....
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

6. Coeficiente de techo sobre rasante0,20 m²/m²

7. Edificación a consolidar.

Las edificaciones que en los planos de ordenación figuran como consolidadas, se consolidan en su situación actual. Se recoge en la documentación gráfica los edificios a consolidar en su situación actual.

Las edificaciones que en la actualidad incumplan las alineaciones fijadas por el entorno edificatorio, quedan como consolidadas, pero en caso de sustitución deberán ajustarse al entorno edificatorio fijado en los planos de ordenación.

5. **Coeficientes de ponderación relativa entre usos**

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. **Ejecución de las actuaciones**

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.4.1- Paseo de La Antigua

1. Superficie de la U. de E. 18.280 m²

2. Edificabilidad sobre rasante1.125 m²

3. Coeficiente de techo sobre rasante.....
.será el resultante de la suma de la edificabilidad sobre rasante de las viviendas que se consolidan y de la nueva edificabilidad que se asigna a la Unidad de Ejecución U.E.4.1- Paseo de La Antigua.

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

La superficie de cesión procedente de la U.A.U. R-2 del Plan General anterior, incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución U.E.4.1-Paseo de La Antigua, no podrá generar aprovechamiento urbanístico, y su inclusión en la unidad, permite una ordenación óptima del área.

Dentro de U.E.4.1.- Paseo de La Antigua existen cinco viviendas unifamiliares de gran tamaño, consolidándose la edificación en su situación actual. Desconociéndose la edificabilidad de las mismas, la edificabilidad sobre rasante que se asigna a la



Unidad de Ejecución, corresponde únicamente a las 5 nuevas viviendas que se posibilite ejecutar en la unidad de ejecución.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de peatonal y zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

El acceso a las nueva edificaciones se realizará desde el nuevo paseo proyectado dentro de la unidad de ejecución, el cual contará con una sección mínima de nueve (9) metros, compatibilizando el acceso rodado a dichas parcelas con el paseo peatonal.

Las nuevas edificaciones además del entorno edificatorio fijado a cada parcela deberán respetar como mínimo una distancia a linderos igual a la mitad de la altura de las edificaciones proyectadas.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-5

OTXOMAIO

1. Ámbito y características

La presente Ordenanza es de aplicación, al final del barrio Otxomaio y como remate al mismo.

Se trata de un área urbana residencial de densidad media-alta, cuyo tipo de edificación es el bloque aislado de viviendas colectivas. Los bajos son ocupados por viviendas.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial Colectiva

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo Parcelario actual
2. Ocupación máxima (%).
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.
3. Altura máxima de la edificación 3+A plantas
El ático se retranqueará al menos 2,5 metros, con respecto a la fachada principal que da frente a la Avenida Otxomaio.
4. Separación a colindantes y viales
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.5.1-Otxomaio

1. Superficie de la U. de E. 17.142 m²
2. Edificabilidad sobre rasante3.840 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

La superficie de cesión procedente de la U.A.U. R-6 y de la U.A.U. R-8, del Plan General anterior, incluida dentro del ámbito de la U.E.5.1-Otxomaio, no podrá generar aprovechamiento urbanístico, y su inclusión en la unidad, permite una ordenación óptima del área.

Los sótanos para aparcamiento podrán ampliar la dimensión del sótano hacia el interior de las parcelas privadas, en aquellos casos en los que por cumplir con lo establecido en el artículo 6.4.2. de la Normativa, la crujía no alcance un ancho de diecisiete (17) metros.

Se fija la línea límite de edificación entre las edificaciones y la carretera BI-2625, en veinticinco (25) metros, distancia medida desde la arista exterior de la calzada.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-6

ZAGUERAS

1. Ámbito y características

La presente ordenanza es de aplicación en la trasera de las edificaciones del barrio San Francisco, un área que en la actualidad se encuentra bastante degradada.

Se trata de un área urbana residencial de densidad media, cuyo tipo de edificación es el bloque aislado de vivienda colectiva. Los bajos son ocupados por viviendas.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial Colectiva

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

En la Unidad de Ejecución U.E.6.1.-Zaguerras

Edificación diseñada:

Edificio nº	Nº de plantas	Sup. Edificable
1	3	360 m ²

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.6.1.-Zaguerras

1. Superficie de la U. de E. 676 m²
2. Edificabilidad sobre rasante 360 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas



son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se destinará el bloque diseñado con el nº 1, a vivienda colectiva con un máximo de 3 viviendas, ajustándose a los límites establecidos en los planos de ordenación.

Los sótanos para aparcamiento se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas, esto es a la superficie ocupada en planta baja más la zona rayada a tal efecto en los planos.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-7

LA ANTIGUA

1. Ámbito y características

La presente ordenanza es de aplicación en el barrio de La Antigua, situado al Oeste del Casco Histórico de Orduña. Se trata de una zona de interés, al encontrarse el Santuario de Nuestra Señora de La Antigua, que da nombre al barrio

Se trata de áreas urbanas residenciales de baja densidad, siendo la vivienda unifamiliar la edificación predominante existente.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial Unifamiliar pareada o no.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

- Solar mínimo
Unifamiliar..... 1.000 m²
Pareada..... 2.000 m²

Las parcelas que en la actualidad no dispongan de un mínimo de 1.000 m², el solar mínimo se considerará la unidad catastral existente en el momento de la aprobación de esta normativa.

- Ocupación máxima
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.
- Altura máxima de la edificación2+A plantas
- Altura máxima de la edificación..... 8,50 mts
..... 10 mts. a coronación de cubierta
- Separación a colindantes y viales



la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

6. Coeficiente de techo sobre rasante0,25 m²/m²

7. Edificación a consolidar.

Las edificaciones que en los planos de ordenación figuran como consolidadas, se consolidan en su situación actual. Se recoge en la documentación gráfica los edificios a consolidar en su situación actual.

Las edificaciones que en la actualidad incumplan las alineaciones fijadas por el entorno edificatorio, quedan como consolidadas, pero en caso de sustitución deberán ajustarse al entorno edificatorio fijado en los planos de ordenación.

5. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.7.1-La Antigua.

1. Superficie de la U. de E.14.631 m²

2. Edificabilidad sobre rasante2.025 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

Dentro de U.E.7.1.- La Antigua existe una vivienda unifamiliar, consolidándose la edificación en su situación actual y se le asigna una edificabilidad sobre rasante máxima de 225 m², a descontar de la edificabilidad total que se posibilita ejecutar a la unidad de ejecución.

En la unidad U.E.7.1.- La Antigua, la superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de aparcamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-8

TRAS SANTIAGO

1. Ámbito y características

La presente ordenanza es de aplicación en la zona comprendida entre la travesía de Tras Santiago y el denominado camino Barrio San Miguel.

En la actualidad se trata de una zona sin urbanizar, que esta situada al Norte del Casco Histórico de Orduña. Se trata de una zona con un gran valor, desde el punto de vista urbano, al ser una de las puertas de entrada, tanto del Casco Histórico, como de la propia Ciudad de Orduña.

Se trata de un área urbana residencial de media densidad, con una tipología edificatoria de vivienda adosada.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda unifamiliar pareada, vivienda adosada y vivienda colectiva.

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Del uso 5.1.C Vivienda Unifamiliar pareada sólo se permite la existente en la actualidad y que se consolida.

Del uso 5.3. Vivienda Colectiva sólo se permite para el bloque diseñado con el número 1.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo 300 m²

2. Ocupación máxima
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

3. Altura máxima de la edificación 2+A plantas

4. Altura máxima de la edificación..... 8,50 mts



..... 10 mts. a coronación de cubierta

5. Separación a colindantes y viales
la establecida en la documentación gráfica como
entorno edificatorio.

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.8.1.- Tras
Santiago

Edificación diseñada:

Edificio nº	Nº de plantas	Sup. Edificable
1*	3	720 m ²

*Irà adosado a las medianera de los dos edificios
colindantes

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.8.1.- Tras
Santiago

1. Superficie de la U. de E. 10.258 m²
2. Edificabilidad sobre rasante 2.795 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a
realizar en las unidades de ejecución delimitadas
son los que se recogen en el cuadro al final de este
anexo. El número de viviendas viene cuantificado
en un número concreto y en densidad de Viv/Ha.,
debiéndose adoptar el valor que resulte más
restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de
ejecución se computará referida a la totalidad del
suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

Dentro de la U.E.8.1.- Tras Santiago existe una
vivienda unifamiliar, consolidándose la edificación
en su situación actual y se le asigna una
edificabilidad sobre rasante máxima de 225 m², a
descontar de la edificabilidad total que se posibilita
ejecutar a la unidad de ejecución.

Se destinará el bloque diseñado con el número 1, a
vivienda colectiva con un máximo de 6 viviendas,
ajustándose a los límites establecidos en los planos
de ordenación.

Los sótanos para aparcamiento se ajustarán en su
planta a las alineaciones señaladas, esto es, a la
superficie ocupada en planta baja más la zona
rayada a tal efecto en los planos de ordenación.

Los grupos de adosados no tendrán un frente
continuo superior a cinco (5) viviendas, siendo
necesario fragmentarlos en varios grupos, o bien
retranquear dos (2) metros un grupo respecto al
otro.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos
de diseño urbano con la calificación de zona
peatonal y zona verde, será objeto de cesión
obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales
comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-9

ZONA ESTE

1. Ámbito y características

La presente ordenanza es de aplicación en la denominada Zona Este. En la actualidad, esa zona se encuentra sin urbanizar. Se encuentra situada al Este del Casco Histórico de Orduña, y limita con la variante. Se trata de una zona con un gran valor, desde el punto de vista urbano y paisajístico con el perfil del Casco Histórico, los restos de la muralla y la Iglesia de Santa María. Constituye una de las vistas más significativas e identificativas del municipio, que debe preservarse.

Se trata de un área urbana residencial de baja densidad, con una tipología edificatoria de vivienda pareada o adosada.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda pareada o adosada

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Del uso 5.1.C Vivienda Unifamiliar pareada sólo se permite para los bloques diseñados con el número 1 y 2.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo 550m²
2. Ocupación máxima
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.
3. Altura máxima de la edificación 2+A plantas
4. Altura máxima de la edificación..... 8,50 mts
..... 10 mts. a coronación de cubierta
5. Separación a colindantes y viales

la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

Edificación diseñada:

Edificio nº	Nº de plantas	Sup. Edificable
1*	2+A	125 m ²
2*	2+A	200 m ²

*Irán adosados entre si los dos edificios.

Los bloques diseñado con el número 1 y 2, corresponde cada uno a una vivienda unifamiliar, debiéndose ajustar a los límites establecidos en los planos de ordenación.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución.

- Unidad de Ejecución U.E.9.1.-Zona Este

1. Superficie de la U. de E. 9.561 m²

2. Edificabilidad sobre rasante 1.480 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

Los grupos de adosados no tendrán un frente continuo superior a cinco (5) viviendas, siendo necesario fragmentarlos en varios grupos, o bien retranquear dos (2) metros un grupo respecto al otro.

Se fija la línea límite de edificación entre las edificaciones y la carretera BI-2625, en veinticinco (25) metros, distancia medida desde la arista exterior de la calzada.

En Zona Este, se procederá a la canalización del arroyo que discurre limítrofe a la Unidad de Ejecución, en el tramo de arroyo incluido en la misma.

En relación con el encauzamiento del arroyo, en su paso por la U.E. 9.1 Zona Este, estará condicionado



a la redacción de un estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río La Paúl, de modo que se defina el funcionamiento del río y las características ambientales en su estado actual. El resultado de este estudio será la base para dimensionar las actuaciones propuestas y sus condiciones de naturalización. El desarrollo del estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río La Paúl, será un requisito previo al desarrollo de la unidad de ejecución.

Como referencia las canalizaciones deberán realizarse de conformidad con los criterios que viene utilizando la Dirección de Aguas. Conlleva un diseño de cauces de aguas bajas con taludes 1/1 o de pendientes inferiores, cauces de avenida con pendientes suaves, revegetación de riberas y cabeza de taludes con especies riparias autóctonas, utilización de escolleras vivas u otras técnicas blandas que permitan la colonización de la vegetación.

Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en la zona de servidumbre, deberán ser sometidas a la aprobación y autorización de Dirección de Aguas.

Se deberá tener en cuenta las afecciones que pudieran derivarse de la legislación sectorial vigente con incidencia en dicha materia.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de aparcamiento, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-10

LA YESERA

1. Ámbito y características

El presente ámbito de suelo esta situada al Oeste del Casco Histórico de Orduña y comprende los terrenos delimitados por el paseo de La Antigua, el camino de La Paúl, el arroyo de La Paúl y el nuevo vial denominado La Rondina.

En la actualidad se trata de la zona trasera de las edificaciones que dan frente al Paseo de La Antigua, y que por tanto se encuentran a medio urbanizar. Se trata de un área urbana residencial de baja densidad, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar.

La superficie de dicho suelo es 22.616 m² aproximadamente.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda unifamiliar y/o adosada

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo 1.000 m².
2. Ocupación máxima
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.
3. Altura máxima de la edificación2+A plantas
4. Altura máxima de la edificación..... 8,50 mts
..... 10 mts. a coronación de cubierta
5. Separación a colindantes y viales
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.



5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de parcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.10.1-La Yesera

1. Superficie de la U. de E. 22.616 m²

2. Edificabilidad sobre rasante 5.050 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

Dentro de la U.E.10.1 La Yesera existen dos viviendas unifamiliares pareadas que recientemente han sido reformadas y que se consolidan en su situación actual, asignándole una edificabilidad sobre rasante máxima de 225 m² a cada una, a descontar de la edificabilidad total que se posibilita ejecutar a la unidad de ejecución.

Dado que se permiten diferentes tipos de tipologías edificatorias se han establecido 4 viviendas unifamiliares, fijándose su entorno edificatorio en los planos de ordenación.

Los grupos de adosados no tendrán un frente continuo superior a cinco (5) viviendas, siendo necesario fragmentarlos en varios grupos, o bien retranquear dos (2) metros un grupo respecto al otro.

.....En la U.E.10.1 La Yesera, se procederá a la canalización del arroyo de La Paúl que discurre limítrofe, en el tramo de arroyo incluido en el mismo.

En relación con el encauzamiento del arroyo de La Paúl a su paso por la U.E.10.1 La Yesera, estará condicionado a la redacción de un estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río La Paúl, de modo que se defina el funcionamiento del río y las características ambientales en su estado actual. El resultado de este estudio será la base para dimensionar las actuaciones propuestas y sus condiciones de naturalización. El desarrollo del estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río

La Paúl, será un requisito previo al desarrollo de la unidad de ejecución.

Como referencia las canalizaciones deberán realizarse de conformidad con los criterios que viene utilizando la Dirección de Aguas. Conlleva un diseño de cauces de aguas bajas con taludes 1/1 o de pendientes inferiores, cauces de avenida con pendientes suaves, revegetación de riberas y cabeza de taludes con especies riparias autóctonas, utilización de escolleras vivas u otras técnicas blandas que permitan la colonización de la vegetación.

Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en la zona de servidumbre, deberán ser sometidas a la aprobación y autorización de Dirección de Aguas.

Se deberá tener en cuenta las afecciones que pudieran derivarse de la legislación sectorial vigente con incidencia en dicha materia.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.



ORDENANZA OR-11

LA ESTACIÓN

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de la Estación.

Área urbana residencial de baja densidad, situada al Oeste del Casco Histórico de Orduña. Limita con la Estación de tren y las vías del ferrocarril por el norte, la calle Estación por el este y el Paseo de La antigua por el sur.

La edificación predominante en la zona es la vivienda unifamiliar.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda Adosada

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo 1.000 m².
2. Ocupación máxima 40%
3. Altura máxima de la edificación2+A plantas
4. Altura máxima de la edificación..... 8,50 mts
..... 10 mts. a coronación de cubierta
5. Separación a colindantes y viales
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

5. **Coefficientes de ponderación relativa entre usos**

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. **Ejecución de las actuaciones**

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E.11.1-La Estación

1. Superficie de la U. de E. 4.130 m²
2. Edificabilidad sobre rasante 1.110 m²

Observaciones: El número de viviendas máximo a realizar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto y en densidad de Viv/Ha., debiéndose adoptar el valor que resulte más restrictivo de los dos.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

De cara a conseguir una dotación de aparcamientos que supla los déficits del área, se realizarán, un mínimo de 30 plazas de aparcamiento, que podrán ubicarse en el vial. Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. **Sistema de Actuación**

Sistema de compensación.



ORDENANZA OR-12

1. Ámbito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en la manzana que se encuentra junto al parque de bomberos, que se corresponde con una unidad de ejecución prevista por el Plan General anterior, donde la mayor parte se está finalizando en la actualidad, estando previsto iniciar la ejecución de la vivienda situada frente a la Carretera Vitoria en breve.

Se trata de un área urbana residencial de densidad alta, cuyo tipo de edificación es el bloque aislado de vivienda colectiva.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial Colectiva

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo
La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano.
2. Ocupación máxima (%).....
La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano.
3. Altura máxima de la edificación
.....4 plantas para el edificio en "ele" y
.....3 + Ático para el edificio situado frente a la Carretera Vitoria.
4. Separación a colindantes y a viales.....
.....La distancia grafiada en los planos de diseño urbano.
5. Edificabilidad sobre rasante 2.120 m²

6. El número máximo de viviendas será de 15 viviendas.

5. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.



ORDENANZA OR-13

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en la zona de Otxomaio, como prolongación de uno de los brazos del edificio de la Plaza Gernika, que esta previsto iniciar la ejecución en breve.

Se trata de un área urbana residencial de densidad media, pero con una tipología de vivienda colectiva.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda Colectiva

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo
La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano.
2. Ocupación máxima (%).
La superficie de la parcela grafiada en los planos de diseño urbano.
3. Altura máxima de la edificación3 plantas
4. Separación a colindantes y a viales.....
.....La distancia grafiada en los planos de diseño urbano.
5. Edificabilidad sobre rasante 3.060 m²
6. El número máximo de viviendas será de 16 viviendas.

5. **Ejecución de las actuaciones**

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.

ORDENANZA OR-14

ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en las entidades menores de población.

Estas áreas, están constituidas por núcleos de población, de origen rural, constituidos por casas aisladas, agrupadas en torno a una Iglesia y/o otros edificios de uso común.

La edificación predominante existente, se trata de la tradicional vivienda aislada unifamiliar / bifamiliar o entre medianeras.

Se trata de áreas residenciales de baja densidad, donde la propia estructura, con una propiedad muy fragmentada, posibilita una estructura y morfología propia de cada enclave, potenciando los procesos de crecimiento natural basándose en el parcelario existente.

Se establecen tres grados dentro de esta ordenanza:

- Subárea A..... Área de consolidación
- Subárea B..... Parcelario grande
- Subárea C..... Parcelario pequeño

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial aislado Unifamiliar, Edificio Pareado destinado a vivienda unifamiliar (entendiendo como tal, un edificio adosado a un lindero en el que exista una pared medianera sin constitución de servidumbre de luces y vistas) y Edificio Adosado destinado a vivienda unifamiliar (en el mismo caso que el edificio pareado, pero con dos o más paredes medianeras sin constitución de servidumbre de luces y vistas).

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Del uso 1. Actividades primarias sólo se permite el uso 1.1. Uso agropecuario.

Del uso 5.2. Vivienda Bifamiliar sólo se permite las existentes en la actualidad..

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo

Subárea A -..... el existente

Subáreas B y C -.....

.....el parcelario actual, definido en los planos de diseño urbano.

2. Ocupación máxima en parcelas:

Subárea A-..... el existente

Subáreas B y C.....

la definida en los planos de diseño urbano como entorno edificatorio.

3. Altura máxima de la edificación2+A plantas

4. Altura máxima de la edificación.....

Subárea A -..... el existente

Subáreas B y C -.....8,50 mts

..... 10 mts. a coronación de cubierta

5. Separación mínima a viales y a colindantes

Subárea A -..... la existente

En caso de sustitución, la separación a viales y colindantes se definirá en un Estudio de Detalle.

Subáreas B y C -.....

...la definida en los planos de diseño urbano con entorno edificatorio.

.....En aquellos casos en que se produzca un estrechamiento de la red viaria, el frente de las parcelas objeto de obras de nueva planta, reconstrucción, ampliación o levante deberá ser urbanizado, a costa del promotor, con una acera de dos (2) ml. de anchura, medido desde el borde exterior de la calzada. La superficie de terreno ocupada por dicha acera será cedida gratuitamente al Ayuntamiento, con carácter de sistema local de vialidad.

6. Coeficiente de techo sobre rasante:

Subárea A-..... el existente

Subáreas B y C.....0,20m²/m²

En cualquier caso, en las Subáreas B y C, la superficie construida máxima por vivienda será

de 225 m² para vivienda unifamiliar y 450 m² para vivienda unifamiliar pareada.

7. Incremento de viviendas posibilitado a cada entidad menor de población

El número de viviendas máximo a realizar en cada entidad menor de población, es el que se recoge en el cuadro al final de este anexo.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de Ejecución U.E.14.1.-La Poza

1. Superficie de la U. de E. 2.182 m²

2. Edificabilidad sobre rasante 450 m²

3. Ocupación máxima.....
...la definida en los planos de diseño urbano con entorno edificatorio.

- Unidad de Ejecución U.E.14.2.-Mendeika

1. Superficie de la U. de E. 3.829 m²

2. Edificabilidad sobre rasante 450 m²

3. Ocupación máxima.....
...la definida en los planos de diseño urbano con entorno edificatorio.

Observaciones: El número de viviendas máximo a desarrollar en las unidades de ejecución delimitadas son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

La densidad máxima prevista en las unidades de ejecución se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de cooperación.



ORDENANZA OR-15

INDUSTRIAL CONSOLIDADO

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en zonas industriales ya existentes en la actualidad, que comprende suelos ubicados a ambos lados de las vías del ferrocarril.

Se trata de un área urbana, que constituye un polígono específicamente industrial. La edificación se dispone en un edificio único y/o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionado en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando las distancias mínimas establecidas en las condiciones de la edificación.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Industrial

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el industrial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo.....el resultante del/los Proyecto/s de Reparcelación aprobados con anterioridad a este Plan General.
2. Ocupación máxima (%).....la existente.
3. Altura máxima de la edificaciónla existente.

En caso de sustitución, aquellos edificios que en la actualidad superen la altura de la edificación de diez (10) metros, deberán acomodarse a la permitida en la presente ordenanza, esto es, una altura máxima permitida de diez (10) metros.

Esta altura podrá rebasarse cuando el proceso productivo lo requiera, previa justificación técnica.

4. Separación a colindantes y viales.....la existente.

En caso de sustitución, la separación a viales y colindantes se definirá en un Estudio de Detalle.

5. Separación entre edificiosla existente.
6. Coeficiente de techo sobre rasante, será el resultante del cumplimiento de todos los parámetros anteriores.

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 25% de la proyectada en planta baja. Las entreplantas computarán a todos los efectos como superficie construida, no superando en ningún caso la edificabilidad permitida en la presente ordenanza.

A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares imprescindibles para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a seis con cinco (6,50) ml. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

En caso de sustitución o ampliación, aquellos edificios que en la actualidad superen el coeficiente de techo sobre rasante máximo de 0,50 m²/m² deberán acomodarse a la permitida en la presente ordenanza.

El coeficiente de techo sobre rasante máximo será de 0,50 m²/m².

5. **Ejecución de las actuaciones**

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.



ORDENANZA OR-16 INDUSTRIAL COMPACTO

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área comprendida entre los solares adyacentes al polígono industrial existente y el vial de La Rondina.

Se trata de un área urbana, que constituye un polígono específicamente industrial. La edificación se dispone en un edificio único y/o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionado en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando las distancias mínimas establecidas en las condiciones de la edificación.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Industrial

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el industrial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo 2.000 m²
2. Ocupación máxima (%)..... 60% sobre parcela neta resultante.
3. Altura máxima de la edificación 10 ml.

La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de diez (10) ml tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

Esta altura podrá rebasarse cuando el proceso productivo lo requiera, previa justificación técnica.

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 25% de la proyectada en planta baja. Las entreplantas

computarán a todos los efectos como superficie construida.

4. Separación a colindantes y viales..... la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie.

5. Separación entre edificios Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni lucas. Si abren huecos o lucas el retranqueo mínimo obligatorio será de tres con cinco (3,5) ml.

Entre edificios de nueva planta dentro de la misma parcela la separación mínima se establece en siete (7) ml.

6. Coeficiente de techo sobre rasante ... 0,42 m²/m²
A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares imprescindibles para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a seis con cinco(6,50) ml. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

5. **Coeficientes de ponderación relativa entre usos**

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. **Ejecución de las actuaciones**

Se delimitan las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de Ejecución U.E. 16.-1
 1. Superficie de la U. de E. 9.963 m²
 2. Edificabilidad sobre rasante 4.184 m²
- Unidad de Ejecución U.E. 16.-2
 1. Superficie de la U. de E. 34.978 m²



2. Edificabilidad sobre rasante 14.691 m²

Observaciones: La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-17

1. Ámbito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área comprendida entre los solares adyacentes al polígono industrial existente y el Plan Parcial de La Rondina.

Se trata de un área urbana, que constituye un polígono específicamente industrial. La edificación se dispone en un edificio único en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando las distancias mínimas establecidas en las condiciones de la edificación.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Industrial

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el industrial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo 1.400 m²
2. Ocupación máxima (%). 60% sobre parcela neta resultante.
3. Altura máxima de la edificación 10 ml.
La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de diez (10) ml tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

Esta altura podrá rebasarse cuando el proceso productivo lo requiera, previa justificación técnica.

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 25% de la proyectada en planta baja. Las entreplantas computarán a todos los efectos como superficie construida.

4. Separación a colindantes y viales.....
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.
Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie.
5. Separación entre edificios
Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de tres con cinco (3,5) ml.
Entre edificios de nueva planta dentro de la misma parcela la separación mínima se establece en siete (7) ml.
6. Coeficiente de techo sobre rasante ... 0,47 m²/m²
A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.
A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares imprescindibles para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a seis con cinco(6,50) ml. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Los que establezca el proyecto de parcelación.

6. Ejecución de las actuaciones

Se delimita la siguiente Unidad de Ejecución:

- Unidad de Ejecución U.E. 17.-1

1. Superficie de la U. de E. 3.014 m²
2. Edificabilidad sobre rasante 1.421 m²

Observaciones: Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

ORDENANZA OR-18

LA TEJERA

1. Ámbito y características

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de suelo industrial existente que forma parte del polígono industrial de La Rondina, pero que se sitúa al otro lado del las vías del ferrocarril.

Se trata de un área urbana, que constituye un polígono específicamente industrial. La edificación se dispone en un edificio único y/o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionado en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando las distancias mínimas establecidas en las condiciones de la edificación.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Industrial

3. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Del uso terciario solo se permiten las categorías 6.1. Oficinas, 6.2.1. Uso comercial y 6.2.2. Uso hotelero en los grupos 1 y 2.

Dado que el uso característico del ámbito es el industrial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. Condiciones de la edificación

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo
...el establecido por el Plan Parcial de La Tejera aprobado definitivamente el 30 de septiembre de 1993.
2. Ocupación máxima de cada parcela privatizable es la siguiente:
 - P-1 835 m²
 - P-2 1.225 m²
 - P-3 2.207 m²
 - P-4 2.201 m²



- P-5 4.406 m²
- P-6 5.491 m²

3. Altura máxima de la edificación 10 ml.

La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de diez (10) ml tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

Esta altura podrá rebasarse cuando el proceso productivo lo requiera, previa justificación técnica.

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 25% de la proyectada en planta baja. Las entreplantas computarán a todos los efectos como superficie construida.

4. Separación a colindantes y viales.....

el establecido por el Plan Parcial de La Tejera aprobado definitivamente el 30 de septiembre de 1993.

Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie.

5. Separación entre edificios

Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de tres con cinco (3,5) ml.

Entre edificios de nueva planta dentro de la misma parcela la separación mínima se establece en siete (7) ml.

6. La Red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica.

7. El aprovechamiento máximo correspondiente a cada parcela privatizable es el siguiente:

- P-1 1.085 m²
- P-2 1.595 m²
- P-3 2.869 m²
- P-4 2.861 m²
- P-5 5.727 m²
- P-6 7.138 m²

A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal

se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares imprescindibles para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a seis con cinco(6,50) ml. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

5. Ejecución de las actuaciones

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.



ORDENANZA OR-19 TERCIARIO CONSOLIDADO

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de suelo terciario existente que no forma parte del polígono industrial de La Rondina.

Se incluyen en esta ordenanza las zonas diseñadas para albergar actividades de almacenaje o mixtas que requieren parcelas y superficies edificadas de tamaño medio a la vez que una ocupación del espacio intensiva.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Terciario

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del ámbito es el terciario, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo el existente

2. Ocupación máxima (%)..... 39%
sobre parcela neta resultante.

3. Altura máxima de la edificación 10 ml.

La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de diez (10) ml tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 25% de la proyectada en planta baja. Las entreplantas computarán a todos los efectos como superficie construida.

4. Separación a colindantes y viales.....
la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

En caso de sustitución, la separación a viales y colindantes será la establecida como entorno edificatorio.

5. Coeficiente de techo sobre rasante ... 0,47 m²/m²

A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

6. Sustitución de la edificación.

La edificación existente en la actualidad se considera consolidada en tanto no se disponga de acceso al ámbito desde el viario municipal, previsto en el Plan Parcial de La Rondina, no siendo posible hasta entonces, la construcción de la nueva edificación.

5. **Ejecución de las actuaciones**

No se delimita ninguna Unidad de Ejecución.



ORDENANZA OR-20

TERCIARIO AISLADO

1. **Ámbito y características**

La presente Ordenanza es de aplicación en el área de suelo industrial que no forma parte del polígono industrial de La Rondina.

La edificación se dispone en un edificio único y/o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionado en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando las distancias mínimas establecidas en las condiciones de la edificación.

2. **Clasificación y calificación**

Clasificación: Urbano

Calificación: Terciario

3. **Condiciones de uso**

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Se tolera el uso de la actividad existente en la actualidad, que queda englobado dentro de la categoría 7.1.4. Industria Molesta. En caso de sustitución deberá adaptar los usos a la presente normativa.

Dado que el uso característico del ámbito es el terciario, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

4. **Condiciones de la edificación**

Edificación no diseñada:

1. Solar mínimo la existente
2. Ocupación máxima (%)..... 41%
sobre parcela neta resultante.
3. Altura máxima de la edificación 10 ml.

La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de diez (10) ml tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 25% de la

proyectada en planta baja. Las entreplantas computarán a todos los efectos como superficie construida.

4. Separación a colindantes y viales.....

la establecida en la documentación gráfica como entorno edificatorio.

Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie.

5. Separación entre edificios

Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de tres con cinco (3,5) ml.

Entre edificios de nueva planta dentro de la misma parcela la separación mínima se establece en siete (7) ml.

6. Coeficiente de techo sobre rasante ... 0,37 m²/m²

A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares imprescindibles para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a seis con cinco (6,50) ml. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

5. **Coeficientes de ponderación relativa entre usos**

Los que establezca el proyecto de reparcelación.

6. **Ejecución de las actuaciones**

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E. 20-1 LAO:

1. Superficie de la U. de E. 36.562 m²
2. Edificabilidad sobre rasante 13.571 m²

Observaciones: La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona verde, será objeto de cesión obligatoria y gratuita una vez urbanizada.

Se urbanizarán todos los sistemas locales comprendidos en el ámbito.

7. Sistema de Actuación

Sistema de compensación.

PERI LA ANTIGUA

1. Ámbito y características

El presente ámbito de suelo comprende los terrenos situados al Oeste del Casco Histórico de Orduña, en el barrio de La Antigua, junto a la Iglesia del mismo nombre, el convento de Las Carmelitas y el límite del suelo urbano.

En la actualidad se trata de un área urbana residencial de baja densidad semiconsolidada, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar, pero que presenta deficiencias en la urbanización.

La superficie de dicho suelo es 14.137 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbano y urbanizable.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda unifamiliar pareada o no.

3. Aprovechamiento

Este ámbito cuenta con vivienda residencial de baja densidad. El coeficiente de techo a desarrollar por el PERI será el resultado del número de viviendas por el estándar fijado para la tipología de vivienda unifamiliar pareada o no, que es de 225 metros cuadrados construidos por vivienda. El número de viviendas nuevas a desarrollar por el Plan Especial será de tres (3) viviendas. El número de viviendas fijado al PERI, se trata de viviendas nuevas a añadir a las ya existentes dentro del área (dato que en la actualidad no se conoce con exactitud, por lo que no se fija una densidad de viviendas por Hectárea máxima).

El coeficiente de techo computará referido a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

4. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Del uso 1. Actividades primarias sólo se permite el uso 1.1. Uso agropecuario.



Dado que el uso característico del sector es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

5. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El PERI determinará la vialidad necesaria para el desarrollo del ámbito. El sistema local viario deberá procurar su continuidad con la vialidad existente, de manera que le permita mantener las características de los viarios adyacentes, de modo que no se produzcan estrangulamientos en las aceras o calzadas rodadas. La sección mínima del vial será de nueve (9) metros.

2. Zonas Verdes.

El PERI determinará las parcelas que debe contar con la calificación de zona peatonal y zona verde, así como la ubicación de las mismas.

3. Edificación.

El PERI establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

- α. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 1.000 m².
- β. La altura de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja +1+A).
- χ. La separación de las edificaciones con respecto al borde interior de la acera será de cinco (5) metros.
- δ. La separación a colindantes será de cinco (5) metros.

El número de viviendas máximo a desarrollar por el PERI es el que se recoge en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto.

6. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del ámbito es el de compensación.

PERI SAN FRANCISCO

1. Ámbito y características

El presente ámbito de suelo comprende los terrenos situados al Sur del Casco Histórico de Orduña, entre las unidades de ejecución U.E. 2.1. y U.E. 2.2. de San Francisco, la unidad de ejecución U.E. 6.1. Zaguera y la calle San Francisco.

En la actualidad se trata de un área urbana residencial de baja densidad, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar, semiconsolidada.

La superficie de dicho suelo es 11.211 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbano y urbanizable.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda unifamiliar pareada o no.

3. Aprovechamiento

Este ámbito cuenta con vivienda residencial de baja densidad. El coeficiente de techo a desarrollar por el PERI será el resultado del número de viviendas por el estándar fijado para la tipología de vivienda unifamiliar pareada o no, que es de 225 metros cuadrados por vivienda. El número de viviendas nuevas a desarrollar por el Plan Especial será de dos (2) viviendas. El número de viviendas fijado al PERI, se trata de viviendas nuevas a añadir a las ya existentes dentro del área (que en este caso en concreto son siete viviendas).

El coeficiente de techo computará referido a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

4. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que el uso característico del sector es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.



5. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El PERI determinará la viabilidad necesaria para el desarrollo del ámbito. El sistema local viario deberá procurar su continuidad con la viabilidad existente, de manera que le permita mantener las características de los viarios adyacentes, de modo que no se produzcan estrangulamientos en las aceras o calzadas rodadas. La sección mínima del vial será de nueve (9) metros.

2. Zonas Verdes.

.....El paseo peatonal que conecta U.E. 2.1. San Francisco con la calle San Francisco y que aparece grafiado en los planos de ordenación es vinculante.

El PERI determinará las parcelas que debe contar con la calificación de zona peatonal y zona verde, así como la ubicación de las mismas.

3. Edificación.

El PERI establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

- α. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 1.000 m².
- β. La altura de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja +1+A).
- χ. La separación de las edificaciones con respecto al borde interior de la acera será de cinco (5) metros.
- δ. La separación a colindantes será de cinco (5) metros.

El número de viviendas máximo a desarrollar por el PERI es el que se recoge en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto.

6. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del ámbito es el de compensación.

PERI LOS KASKAJOS

1. Ámbito y características

El presente ámbito de suelo comprende los terrenos situados al Sur del Casco Histórico de Orduña, comprendiendo los terrenos delimitados al Noroeste por el ámbito de S.U.N.S. La Paúl, al Noreste con la plaza de toros, al Sureste con la carretera BI-2625 y al Suroeste con el suelo terciario.

En la actualidad se trata de un área urbana residencial de baja densidad semiconsolidada, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar y bifamiliar pero que presenta deficiencias en la urbanización.

La superficie de dicho suelo es 52.559 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbano y urbanizable.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda adosada, vivienda unifamiliar pareada o no y vivienda bifamiliar.

3. Aprovechamiento

Este ámbito cuenta con vivienda residencial de baja densidad. El coeficiente de techo a desarrollar por el PERI será de el resultado del número de viviendas por el estándar fijado para la tipología de vivienda, que en el caso de la vivienda unifamiliar pareada o no, es de 225 metros cuadrados construidos por vivienda; para la bifamiliar es de 450 metros cuadrados construidos por vivienda; y por último, para la vivienda adosada es de 185 metros cuadrados construidos por vivienda.

El número de viviendas nuevas a desarrollar por el Plan Especial será de treinta y cinco (35) viviendas. El número de viviendas fijado al PERI, se trata de viviendas nuevas a añadir a las ya existentes dentro del área (dato que en la actualidad no se conoce con exactitud, por lo que no se fija una densidad de viviendas por Hectárea máxima).

El coeficiente de techo computará referido a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

La superficie de terreno correspondiente al tramo de la carretera a Gama incluido dentro del PERI, no computa a efectos de aprovechamiento.



4. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que se permiten diferentes tipos de tipologías edificatorias se establece que el número de viviendas unifamiliares en todas sus subcategorías no superará el 30% de las viviendas permitidas en el ámbito.

Del uso 5.2. Vivienda Bifamiliar sólo se permite las existentes en la actualidad.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

5. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque será obligatorio que todas las parcelas tengan acceso desde la vialidad interna del PERI. En el caso de la vivienda existente que da frente a la calle San Francisco y de las viviendas unifamiliares existentes que dan frente a la carretera foral BI-2625, se hará lo posible por dar un acceso alternativo.

.....La sección mínima del vial será de once (11) metros, de manera que le permita mantener las características de los viarios adyacentes, de modo que no se produzcan estrangulamientos en las aceras o calzadas rodadas.

El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre los diferentes sectores de suelo urbanizable previstos.

2. Zonas Verdes.

La superficie destinada a espacios libres y zonas verdes se situará con dos objetivos preferentes:

- α. Separar en la medida de lo posible las edificaciones de la carretera BI-2625 reservando al menos una franja de zona verde de treinta (30) metros aproximadamente.
- β. En la zona más próxima a la plaza de toros se buscará la posibilidad de obtener un espacio de

desahogo de la misma y permita obtener un conjunto más integrado.

3. Edificación.

El PERI establecerá la ordenación de edificación basándose en los siguientes parámetros:

- α. La altura de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja +1+A).
- β. La separación de las edificaciones con respecto al borde interior de la acera será de seis (6) metros.
- γ. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 1.000 m².
- δ. El PERI podrá decidir, la conveniencia o no de mantener las viviendas existentes en el ámbito como dentro de ordenación.

El número de viviendas máximo a desarrollar por el PERI es el que se recoge en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto.

6. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del ámbito es el de compensación.



PERI ERAS DE POLANCOS

1. Ámbito y características

El presente ámbito de suelo comprende los terrenos delimitados por el arroyo de La Paúl y el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de Eras de Polancos.

En la actualidad se trata de una zona medio urbanizada, que esta situada al Este del Casco Histórico de Orduña. Se trata de un área urbana residencial de baja densidad, con una tipología edificatoria de vivienda unifamiliar pareada o no, contando además con la presencia de un bloque de vivienda colectiva, así como un pabellón con uso industrial.

La superficie de dicho suelo es 14.656 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbano y urbanizable.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Vivienda unifamiliar pareada o no.

3. Aprovechamiento

Este sector cuenta con vivienda residencial de baja densidad. El coeficiente de techo a desarrollar por el PERI será el resultado del número de viviendas por el estándar fijado para la tipología de vivienda unifamiliar pareada o no, que es de 225 metros cuadrados construidos por vivienda. El número de viviendas nuevas a desarrollar por el Plan Especial de siete (7) viviendas. El número de viviendas fijado al PERI, se trata de viviendas nuevas a añadir a las ya existentes dentro del área (dato que en la actualidad no se conoce con exactitud, por lo que no se fija una densidad de viviendas por Hectárea máxima).

El coeficiente de techo computará referido a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

4. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que se permiten diferentes tipos de tipologías edificatorias se establece que el número de viviendas adosadas no superará el 30% de las viviendas permitidas en el ámbito.

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

5. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad o previsión de continuidad con la vialidad de la unidad de ejecución U.E. 5.1. Otxomaio. La sección mínima del vial será de once (11) metros, de manera que le permita mantener las características de los viarios adyacentes, de modo que no se produzcan estrangulamientos en las aceras o calzadas rodadas.

El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre los diferentes sectores de suelo urbanizable previstos.

2. Zonas Verdes.

...La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global.

3. Edificación.

El PERI establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

- La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será la parcela existente.
- La altura de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja +1+A).
- La separación de las edificaciones con respecto al borde interior de la acera será la que el PERI establezca.
- La separación a colindantes será la que el PERI establezca.
- El PERI podrá decidir, la conveniencia o no de mantener las viviendas existentes en el ámbito como dentro de ordenación.

El número de viviendas máximo a desarrollar por el PERI es el que se recoge en el cuadro al final de



este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto.

4. Ríos y arroyos.

...El arroyo de La Paúl se encuentra completamente canalizado en el tramo de arroyo incluido en el PERI Eras de Polancos.

En el supuesto de intervención en las obras de canalización existentes del arroyo de La Paúl a su paso por el PERI Eras de Polancos, estará condicionado a la redacción de un estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río La Paúl, de modo que se defina el funcionamiento del río y las características ambientales en su estado actual. El resultado de este estudio será la base para dimensionar las actuaciones propuestas y sus condiciones de naturalización. El desarrollo del estudio ambiental, hidrológico e hidráulico del río La Paúl, será un requisito previo al desarrollo del PERI.

Como referencia las canalizaciones deberán realizarse de conformidad con los criterios que viene utilizando la Dirección de Aguas. Conlleva un diseño de cauces de aguas bajas con taludes 1/1 o de pendientes inferiores, cauces de avenida con pendientes suaves, revegetación de riberas y cabeza de taludes con especies riparias autóctonas, utilización de escolleras vivas u otras técnicas blandas que permitan la colonización de la vegetación.

Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en la zona de servidumbre, deberán ser sometidas a la aprobación y autorización de Dirección de Aguas.

Se deberá tener en cuenta las afecciones que pudieran derivarse de la legislación sectorial vigente con incidencia en dicha materia.

6. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del ámbito es el de cooperación.

PERI BELANDIA

1. Ámbito y características

El presente ámbito de suelo comprende los terrenos de la entidad menor de población de Belandia, situada al Noroeste del término municipal de Orduña, en la denominada Junta de Ruzábal.

En la actualidad se trata de una zona urbanizada de manera muy básica, tratándose de un área de población, de origen rural, constituido por casas aisladas, agrupadas en torno a una Iglesia y/o otros edificios de uso común.

La edificación predominante existente, se trata de la tradicional vivienda aislada unifamiliar / bifamiliar o entre medianeras.

Se trata de áreas residenciales de baja densidad, donde la propia estructura, con una propiedad muy fragmentada, posibilita una estructura y morfología propia de cada enclave, potenciando los procesos de crecimiento natural basándose en el parcelario existente.

La superficie de dicho suelo es 23.681 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbano y urbanizable.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial aislado unifamiliar, Edificio Pareado destinado a vivienda unifamiliar (entendiendo como tal, un edificio adosado a un lindero en el que exista una pared medianera sin constitución de servidumbre de luces y vistas) y Edificio Adosado destinado a vivienda unifamiliar (en el mismo caso que el edificio pareado, pero con dos o más paredes medianeras sin constitución de servidumbre de luces y vistas).

3. Aprovechamiento

Este sector cuenta con vivienda residencial de baja densidad. El coeficiente de techo a desarrollar por el PERI será el resultado del número de viviendas por el estándar fijado para las tipologías de vivienda que se posibilitan en el apartado anterior, que es de 225 metros cuadrados construidos por vivienda. El número de viviendas nuevas a desarrollar por el Plan Especial de seis (6) viviendas. El número de viviendas fijado al PERI, se trata de viviendas nuevas a añadir a las ya existentes dentro del área (dato que en la actualidad no se conoce con



exactitud, por lo que no se fija una densidad de viviendas por Hectárea máxima).

El coeficiente de techo computará referido a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

La superficie de terreno correspondiente al tramo de la carretera BI-3931 incluido dentro del PERI, no computa a efectos de aprovechamiento.

4. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que se permiten diferentes tipos de tipologías edificatorias se establece que el número de viviendas unifamiliares en todas sus subcategorías no superará el 30% de las viviendas permitidas en el ámbito.

Del uso 5.2. Vivienda Bifamiliar sólo se permite las existentes en la actualidad..

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

5. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad o previsión de continuidad con la vialidad existente. La sección mínima de la vialidad interna será de seis (6) metros. Se mantendrán las características de los viarios adyacentes, de modo que no se produzcan estrangulamientos en las aceras o calzadas rodadas.

El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre los diferentes sectores de suelo urbanizable previstos.

2. Zonas Verdes.


El PERI determinará las áreas que deben contar con la calificación de zona peatonal y zona verde.


La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona


peatonal y zona verde, es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global.


3. Edificación.


El PERI establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

 La parcela mínima será la que el PERI establezca.

 La altura de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja +1+A).

 La separación de las edificaciones con respecto al borde interior de la acera será la que el PERI establezca.

 La separación a colindantes será la que el PERI establezca.

 El PERI podrá decidir, la conveniencia o no de mantener las viviendas existentes en el ámbito como dentro de ordenación.

El número de viviendas máximo a desarrollar por el PERI es el que se recoge en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto.

4. Ríos y arroyos.

Todas las actuaciones que se realicen en el dominio público hidráulico y en la zona de servidumbre, deberán ser sometidas a la aprobación y autorización de Dirección de Aguas.

Se deberá tener en cuenta las afecciones que pudieran derivarse de la legislación sectorial vigente con incidencia en dicha materia.

6. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del ámbito es el de cooperación.



PERI BARRIO MEDIO

1. Ámbito y características

El presente ámbito de suelo comprende los terrenos de la entidad menor de población denominada Barrio Nuevo, situada al Noroeste del término municipal de Orduña, en la denominada Junta de Ruzábal.

En la actualidad se trata de una zona urbanizada de manera muy básica, tratándose de un área de población, de origen rural, constituido por casas aisladas agrupadas, careciendo esta entidad de una Iglesia u otro edificio de uso común.

La edificación predominante existente, se trata de la tradicional vivienda aislada unifamiliar / bifamiliar o entre medianeras.

Se trata de áreas residenciales de baja densidad, donde la propia estructura, con una propiedad muy fragmentada, posibilita una estructura y morfología propia de cada enclave, potenciando los procesos de crecimiento natural basándose en el parcelario existente.

La superficie de dicho suelo es 21.089 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbano y urbanizable.

2. Clasificación y calificación

Clasificación: Urbano

Calificación: Residencial aislado unifamiliar, Edificio Pareado destinado a vivienda unifamiliar (entendiendo como tal, un edificio adosado a un lindero en el que exista una pared medianera sin constitución de servidumbre de luces y vistas) y Edificio Adosado destinado a vivienda unifamiliar (en el mismo caso que el edificio pareado, pero con dos o más paredes medianeras sin constitución de servidumbre de luces y vistas).

3. Aprovechamiento

Este sector cuenta con vivienda residencial de baja densidad. El coeficiente de techo a desarrollar por el PERI será el resultado del número de viviendas por el estándar fijado para las tipologías de vivienda que se posibilitan en el apartado anterior, que es de 225 metros cuadrados construidos por vivienda. El número de viviendas nuevas a desarrollar por el Plan Especial de siete (7) viviendas. El número de viviendas fijado al PERI, se trata de viviendas nuevas a añadir a las ya existentes dentro del área

(dato que en la actualidad no se conoce con exactitud, por lo que no se fija una densidad de viviendas por Hectárea máxima).

El coeficiente de techo computará referido a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.

4. Condiciones de uso

Además de los correspondientes a los usos de comunicaciones (Uso 2, excepto el 2.4 de estaciones de servicio) y de infraestructuras (Uso 3), de acuerdo con las condiciones particulares de los mismos y con los documentos gráficos del Plan General, los usos definidos para esta área son los que se recogen en el cuadro al final de este anexo.

Dado que se permiten diferentes tipos de tipologías edificatorias se establece que el número de viviendas unifamiliares en todas sus subcategorías no superará el 30% de las viviendas permitidas en el ámbito.

Del uso 5.2. Vivienda Bifamiliar sólo se permite las existentes en la actualidad..

Dado que el uso característico del ámbito es el residencial, en ningún caso los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida.

5. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad o previsión de continuidad con la vialidad existente. La sección mínima de la vialidad interna será de seis (6) metros. Se mantendrán las características de los viarios adyacentes, de modo que no se produzcan estrangulamientos en las aceras o calzadas rodadas.

El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre los diferentes sectores de suelo urbanizable previstos.

2. Zonas Verdes.

La superficie de la parcela, grafiada en los planos de diseño urbano con la calificación de zona peatonal y zona verde, es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global.






Sin embargo, se considera fundamental la creación de una zona equipamental o peatonal que constituya



el punto de reunión de la entidad, que en la actualidad carece de un área de estas características.

3. Edificación.

El PERI establecerá la ordenación de edificación en base a los siguientes parámetros:

- ✂  La parcela mínima será la que el PERI establezca.
- ℓ  La altura de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja +1+A).
- ⋈  La separación de las edificaciones con respecto al borde interior de la acera será la que el PERI establezca.
- ✂  La separación a colindantes será la que el PERI establezca.
- er  El PERI podrá decidir, la conveniencia o no de mantener las viviendas existentes en el ámbito como dentro de ordenación.

El número de viviendas máximo a desarrollar por el PERI es el que se recoge en el cuadro al final de este anexo. El número de viviendas viene cuantificado en un número concreto.

6. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del ámbito es el de cooperación.



CUADRO DE USOS EN SUELO URBANO



ORDUÑA									
	OR-1	OR-2	OR-3	OR-4	OR-5	OR-6	OR-7	OR-8	OR-9
1. ACTIVIDADES PRIMARIAS	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
2.4. ESTACIONES DE SERVICIO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
4.1. SERVICIOS URBANOS	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.2. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.4. EQUIPAMIENTO DOCENTE	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.5. EQUIPAMIENTO SANITARIO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.6. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.7. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.8. EQUIPAMIENTO RECREATIVO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.9. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.1.A. VIVIENDA ADOSADA	T	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CARACT.	CARACT.
5.1.B. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	T	NO	NO	CARACT	NO	NO	CARACT	NO	NO
5.1.C. VIVIENDA PAREADA	T	NO	NO	NO	NO	NO	T	T**	T****
5.2. VIVIENDA BIFAMILIAR	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
5.3. VIVIENDA COLECTIVA	CARACT.	CARACT.	CARACT.	NO	CARACT.	CARACT.	NO.	T***	NO
5.4. VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.5. RESIDENCIA COMUNITARIA	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.6. HOTELERO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.1.2. RESTO DE OFICINAS	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.2.1. COMERCIAL	T	T	T	NO	NO	NO	NO	NO	NO
6.2.2. USO HOSTELERO	T	T*	T*	NO	NO	NO	NO	NO	NO
6.3. COMERCIAL CONCENTRADO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA	T	T	T	T	T	T	T	T	T
7.1.2. INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.3. INDUSTRIA TOLERABLE	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.4. INDUSTRIA MOLESTA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.5. INDUSTRIA PROHIBIDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.2. ALMACEN COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.3. ALMACEN INCOMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8.1. ZONAS VERDES	T	T	T	T	T	T	T	T	T
8.2. AREAS PEATONALES	T	T	T	T	T	T	T	T	T
8.3. ESPACIOS LIBRES S / PROP. PRIVADA	T	T	T	T	T	T	T	T	T

En ningún caso, los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida con respecto al uso característico del sector .

(*) Sólo se permite este uso en el grupo 1 y grupo 2.

(**) Sólo se permite este uso para la vivienda que se consolida.

(***) Sólo se permite este uso para el bloque diseñado con el número 1.

(****) Sólo se permite este uso para los bloques diseñados con el número 1 y 2.



	OR-10	OR-11	OR-12	OR-13	OR-14	OR-15	OR-16	OR-17	OR-18
1. ACTIVIDADES PRIMARIAS	NO	NO	NO	NO	NO*	NO	NO	NO	NO
2.4. ESTACIONES DE SERVICIO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
4.1. SERVICIOS URBANOS	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.2. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.4. EQUIPAMIENTO DOCENTE	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.5. EQUIPAMIENTO SANITARIO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.6. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.7. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.8. EQUIPAMIENTO RECREATIVO	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.9. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.1.A. VIVIENDA ADOSADA	CARACT.	CARACT.	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
5.1.B. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	T	NO	NO	NO.	T	NO	NO	NO	NO
5.1.C. VIVIENDA PAREADA	NO	NO	NO	NO	CARACT	NO	NO	NO	NO
5.2. VIVIENDA BIFAMILIAR	NO	NO	NO	NO	T**	NO	NO	NO	NO
5.3. VIVIENDA COLECTIVA	NO	NO	CARACT.	CARACT	NO	NO	NO	NO	NO
5.4. VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	T	T	T	T	T	NO	NO	NO	NO
5.5. RESIDENCIA COMUNITARIA	T	T	T	T	T	NO	NO	NO	NO
5.6. HOTELERO	T	T	T	T	T	NO	NO	NO	NO
6.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA	T	T	T	T	T	NO	NO	NO	NO
6.1.2. RESTO DE OFICINAS	T	T	T	T	T	T	T	T	T
6.2.1. COMERCIAL	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	T
6.2.2. USO HOSTELERO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	T***
6.3. COMERCIAL CONCENTRADO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA	T	T	T	T	T	T	T	T	T
7.1.2. INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.3. INDUSTRIA TOLERABLE	NO	NO	NO	NO	NO	CARACT.	CARACT.	CARACT.	CARACT.
7.1.4. INDUSTRIA MOLESTA	NO	NO	NO	NO	NO	T	T	T	T
7.1.5. INDUSTRIA PROHIBIDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.2. ALMACEN COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	T	T	T	T
7.3. ALMACEN INCOMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	T	T	T	T
8.1. ZONAS VERDES	T	T	T	T	T	T	T	T	T
8.2. AREAS PEATONALES	T	T	T	T	T	T	T	T	T
8.3. ESPACIOS LIBRES S / PROP. PRIVADA	T	T	T	T	T	T	T	T	T

En ningún caso, los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida con respecto al uso característico del sector .

(*) Sólo se permite el uso 1.1. Uso agropecuario.

(**) Sólo se permite este uso para las viviendas bifamiliares existentes en la actualidad.

(***) Sólo se permite este uso en el grupo 1 y grupo 2.



	OR-19	OR-20	PERI LA ANTIGUA	PERI SAN FRANCISCO	PERI LOS KASKAJOS	PERI ERAS DE POLANCOS	PERI BELANDIA	PERI BARRIO MEDIO
1. ACTIVIDADES PRIMARIAS	NO	NO	T*	NO	NO	NO	T*	T*
2.4. ESTACIONES DE SERVICIO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
4.1. SERVICIOS URBANOS	T	T	T	T	T	T	T	T
4.2. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	T	T	T	T	T	T	T	T
4.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	T	T	T	T	T	T	T	T
4.4. EQUIPAMIENTO DOCENTE	T	T	T	T	T	T	T	T
4.5. EQUIPAMIENTO SANITARIO	T	T	T	T	T	T	T	T
4.6. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO	T	T	T	T	T	T	T	T
4.7. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL	T	T	T	T	T	T	T	T
4.8. EQUIPAMIENTO RECREATIVO	T	T	T	T	T	T	T	T
4.9. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL	T	T	T	T	T	T	T	T
5.1.A. VIVIENDA ADOSADA	NO	NO	NO	NO	CARACT.	NO	NO	NO
5.1.B. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	NO	NO	CARACT.	CARACT.	T	CARACT.	T.	T
5.1.C. VIVIENDA PAREADA	NO	NO	T	T	T	T	CARACT.	CARACT.
5.2. VIVIENDA BIFAMILIAR	NO	NO	NO	NO	T	NO	T	T
5.3. VIVIENDA COLECTIVA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
5.4. VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
5.5. RESIDENCIA COMUNITARIA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
5.6. HOTELERO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
6.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
6.1.2. RESTO DE OFICINAS	T	T	NO	NO	NO	NO	NO	NO
6.2.1. COMERCIAL	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
6.2.2. USO HOSTELERO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
6.3. COMERCIAL CONCENTRADO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.2. INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.3. INDUSTRIA TOLERABLE	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.4. INDUSTRIA MOLESTA	NO	NO**	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.1.5. INDUSTRIA PROHIBIDA	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.2. ALMACEN COMPATIBLE CON LA VIVIENDA	T	T	NO	NO	NO	NO	NO	NO
7.3. ALMACEN INCOMPATIBLE CON LA VIVIENDA	CARACT.	CARACT.	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8.1. ZONAS VERDES	T	T	T	T	T	T	T	T
8.2. AREAS PEATONALES	T	T	T	T	T	T	T	T
8.3. ESPACIOS LIBRES S / PROP. PRIVADA	T	T	T	T	T	T	T	T

En ningún caso, los usos tolerados podrán superar el 30% de la superficie construida con respecto al uso característico del sector .

(*) Sólo se permite el uso 1.1. Uso agropecuario.

(**) Se tolera el uso de la actividad existente en la actualidad. En caso de sustitución deberá adaptar los usos a la presente normativa.



CUADRO NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO



ÁMBITOS DE GESTIÓN	Viviendas existentes	Nuevas viviendas	Total viviendas	Densidad Viv./Ha.
U.E.2.1.-San Francisco	4	58	62	40,50
U.E.2.2.-San Francisco	1	21	22	39,00
U.E.3.1.- Ronda Norte	8	111	119	44,65
U.E.3.2.- Ronda Norte	2	94	96	37,49
U.E.4.1.-Paseo La Antigua	5	5	10	5,76
U.E.5.1.-Otxomaio	1	31	32	25,02
U.E.6.1.-Zagueras	0	3	3	49,50
U.E.7.1. La Antigua	1	8	9	6,15
U.E.8.1. Tras Santiago	1	16	17	17,49
U.E.9.1. Zona Este	0	8	8	8,77
U.E.10.1. La Yesera	2	24	26	12,18
U.E.11.1. La Estación	1	5	6	14,80
U.E.14.1.-La Poza	0	2	2	9,17
U.E.14.2.-Mendeika	0	2	2	5,22
U.E.16.-1 (Industrial)	---	---	---	---
U.E.16.-2 (Industrial)	---	---	---	---
U.E.17.-1 (Industrial)	---	---	---	---
U.E.20.-1 LAO (Industrial)	---	---	---	---
PERI - La Antigua	---	3	3	---
PERI – San Francisco	7	2	9	---
PERI – Los Kaskajos	---	35	35	---
PERI – Eras de Polancos	---	7	7	---
PERI - Belandia	---	6	6	---
PERI - Barrio Medio	---	7	7	---

La densidad máxima prevista en las Unidades de Ejecución y PERIs se computará referida a la totalidad del suelo urbano con derecho a aprovechamiento.



ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN	NÚMERO VIVIENDAS NUEVAS					
	EQUIPAMIENTO EXISTENTE	Viviendas incluidas en U.E. o PERIs	Zona A (viv. existentes que se consolidan)	Zona B (parcela grande)	Zona C (parcela pequeña)	Total
Zedelika	1 Ermita	0	5	2	2	4
Lendoño de Arriba	1 Iglesia + 1 Equipamiento	0	9	1	4	5
La Poza	---	2	12	1	1	4
Lendoño de Abajo	1 Iglesia	0	10	3	2	5
Mendeika	1 Iglesia + 1 Equipamiento	2	10	2	3	7
Belandia	1 Iglesia + 1 Equipamiento	6	6	0	0	6
Barrio Medio	---	7	7	0	0	7