



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMOREBIETA-ETXANO

### INDICE

#### **TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

##### **CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial

Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos

Artículo 1.1.3. Documentación

##### **CAPÍTULO SEGUNDO: REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN**

Artículo 1.2.1. Revisión

Artículo 1.2.2. Modificaciones

Artículo 1.2.3. Interpretación

#### **TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

##### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes

Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo

Artículo 2.1.3. Desarrollo y ejecución del planeamiento

Artículo 2.1.4. Sujeción jerárquica a las Normas Subsidiarias

Artículo 2.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento

Artículo 2.1.6. Precisión de límites

##### **CAPÍTULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

###### **Sección Primera: Figuras de Planeamiento**

Artículo 2.2.1. Planes Parciales de Ordenación Urbana

Artículo 2.2.2. Planes Especiales

###### **Sección Segunda: Otros Instrumentos**

Artículo 2.2.3. Estudios de Detalle

Artículo 2.2.4. Proyectos de Urbanización

##### **CAPÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

Artículo 2.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución

Artículo 2.3.3. Sistemas de Actuación

Artículo 2.3.4. Sistema de Compensación

Artículo 2.3.5. Sistema de Cooperación

Artículo 2.3.6. Reparcelación Voluntaria

Artículo 2.3.7. Sistema de Expropiación

#### **TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

##### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 3.1.1. División del suelo en razón a su clasificación

Artículo 3.1.2. División del suelo en razón a su calificación

Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada

Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su gestión y ejecución

##### **CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

Artículo 3.2.1. Definición y estructura

Artículo 3.2.2. Regulación de los sistemas generales

Artículo 3.2.3. Titularidad y régimen urbanístico

Artículo 3.2.4. Obtención de los Sistemas Generales

##### **CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

###### **Sección Primera: Determinaciones Generales**

Artículo 3.3.1. Definición

Artículo 3.3.2. Ámbito

Artículo 3.3.3. Categorías

Artículo 3.3.4. Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable

Artículo 3.3.5. Definición de núcleo de población

###### **Sección Segunda: Normas para el Suelo No Urbanizable de Régimen Común (Agropecuario)**

Artículo 3.3.6. Definición

Artículo 3.3.7. Régimen de usos

Artículo 3.3.8. Régimen de la edificación

Artículo 3.3.9. Compatibilización de uso en suelo no urbanizable común

Sección tercera: Normas para el Suelo No Urbanizable forestal

Artículo 3.3.10. Definición

Artículo 3.3.11. Régimen de usos

Artículo 3.3.12. Régimen de la edificación

Artículo 3.3.13. Compatibilización de uso en suelo no urbanizable forestal

Sección cuarta: Normas para el Suelo No Urbanizable de protección de cauces

Artículo 3.3.14. Definición

Artículo 3.3.15. Régimen de usos

Artículo 3.3.16. Régimen de la edificación

Sección quinta: Normas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 3.3.17. Definición

Artículo 3.3.18. Régimen de usos

Artículo 3.3.19. Régimen de la edificación

Artículo 3.3.20. Régimen de parcelación

Sección sexta: Normas para los Núcleos Rurales en Suelo No Urbanizable

Artículo 3.3.21. Definición

Artículo 3.3.22. Régimen de usos

Artículo 3.3.23. Régimen de la edificación

Sección Séptima: Normas para el Suelo de Reserva Viaria

Artículo 3.3.24. Definición

Artículo 3.3.25. Régimen de usos

Artículo 3.3.26. Régimen de edificación

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 3.4.1. Definición y ámbito

Artículo 3.4.2. Desarrollo del suelo apto para urbanizar

CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.5.1. Definición y ámbito

Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación

Artículo 3.5.3. Unidades de Ejecución

Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas

TÍTULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.1.1. Publicidad del planeamiento

Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento

Artículo 4.1.3. Consulta urbanística

Artículo 4.1.4. Cédula urbanística

CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 4.2.1. Objeto

Artículo 4.2.2. Formas de intervención

CAPÍTULO TERCERO: DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección Primera: Deber General de Conservación

Artículo 4.3.1. Obligación de conservar

Artículo 4.3.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Artículo 4.3.3. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones

Artículo 4.3.4. Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

Sección Segunda: Estado Ruinoso de las Edificaciones

Artículo 4.3.5. Procedencia de la declaración de ruina

Artículo 4.3.6. Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados

Artículo 4.3.7. Consecuencias de la declaración de ruina

TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación

CAPÍTULO SEGUNDO: FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA

Artículo 5.2.1. Definición

Artículo 5.2.2. Obras admitidas en supuestos de Fuera de Ordenación Expresa.

Artículo 5.2.3. Instalaciones carentes de seguridad

CAPÍTULO TERCERO: SITUACIÓN TOLERADA

Artículo 5.3.1. Definición

Artículo 5.3.2. Obras y usos admitidos en situación tolerada



#### CAPITULO CUARTO: DENTRO DE ORDENACIÓN

Artículo 5.4.1. Definición

Artículo 5.4.2. Edificaciones afectadas por achafanamientos y otras reducciones poco relevantes

#### TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

##### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Objeto

Artículo 6.1.2. Aplicación

##### CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 6.2.1. Estructuración de los usos

Artículo 6.2.2. Uso Permitido y Prohibido

Artículo 6.2.3. Cambios de uso

##### CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

Artículo 6.3.1. Introducción

Sección Primera: Uso de Actividades Primarias (Uso 1)

Artículo 6.3.2. Categorías

Artículo 6.3.3. Uso Agropecuario

Artículo 6.3.4. Uso Extractivo

Artículo 6.3.5. Condiciones particulares del uso extractivo

Artículo 6.3.6. Uso Forestal

Sección Segunda: Uso de Comunicaciones (Uso 2)

Artículo 6.3.7. Definición

Artículo 6.3.8. Categorías

Artículo 6.3.9. Condiciones particulares del uso de la Red Viaria.

Artículo 6.3.10. Condiciones particulares de las Estaciones de Servicio

Artículo 6.3.11. Condiciones particulares de uso de ferrocarril

Artículo 6.3.12. Condiciones particulares del uso Fluvial

Artículo 6.3.13. Condiciones particulares del uso de garaje

Artículo 6.3.14. Número mínimo de plazas de garaje-aparcamiento en función del uso principal

Artículo 6.3.15. Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas

Artículo 6.3.16. Condiciones de los accesos rodados

Artículo 6.3.17. Condiciones de los accesos peatonales

Artículo 6.3.18. Altura de los locales

Artículo 6.3.19. Mesetas de espera

Artículo 6.3.20. Rampas de acceso

Artículo 6.3.21. Calles de circulación

Artículo 6.3.22. Condiciones de las plazas

Sección Tercera: Uso de Infraestructuras (Uso 3)

Artículo 6.3.23. Definición

Artículo 6.3.24. Categorías

Artículo 6.3.25. Condiciones generales del uso de Infraestructuras

Artículo 6.3.26. Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica y de la Red de Telecomunicaciones

Sección Cuarta: Uso de Equipamiento (Uso 4)

Artículo 6.3.27. Definición

Artículo 6.3.28. Categorías

Artículo 6.3.29. Cambios de uso de equipamiento

Artículo 6.3.30. Alcance del Uso de Equipamiento

Artículo 6.3.31. Tolerancia del Uso de Comercio al por menor

Artículo 6.3.32. Régimen de los equipamientos existentes

Sección Quinta: Uso Residencial (Uso 5)

Artículo 6.3.33. Definición

Artículo 6.3.34. Categorías

Artículo 6.3.35. Uso de vivienda con protección oficial

Artículo 6.3.36. Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 6.3.37. Viviendas exteriores

Artículo 6.3.38. Viviendas interiores

Artículo 6.3.39. Piezas habitables

Artículo 6.3.40. Conductos de ventilación

Artículo 6.3.41. Vivienda mínima

Artículo 6.3.42. Apartamentos

Artículo 6.3.43. Distribución



- Artículo 6.3.44. Alturas
- Artículo 6.3.45. Condiciones de ventilación de cocinas y aseos
- Artículo 6.3.46. Cuartos de basuras
- Artículo 6.3.47. Tendaderos
- Sección Sexta: Uso Terciario (Uso 6)
- Artículo 6.3.48. Definición
- Artículo 6.3.49. Categorías
- Artículo 6.3.50. Condiciones particulares del uso de oficinas
- Artículo 6.3.51. Condiciones particulares del uso comercial
- Sección Séptima: Uso Productivo (Uso 7)
- Artículo 6.3.52. Definición y Categorías
- Artículo 6.3.53. Condiciones de composición y estética
- Artículo 6.3.54. Condiciones generales del uso productivo
- Artículo 6.3.55. Condiciones ambientales del uso industrial
- Artículo 6.3.56. Condiciones particulares del uso de talleres de Reparación de Vehículos
- Artículo 6.3.57. Condiciones particulares del Uso de Almacén
- Artículo 6.3.58. Condiciones particulares del uso industrial
- Sección Octava: Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (Uso 8)
- Artículo 6.3.59. Definición
- Artículo 6.3.60. Categorías
- Artículo 6.3.61. Condiciones de uso en los Espacios Libres y Zonas Verdes
- Artículo 6.3.62. Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes de Titularidad Pública
- Artículo 6.3.63. Espacios libres de Uso Público y Propiedad Privada
- Artículo 6.3.64. Espacios Libres de Uso y Propiedad Privada
- Artículo 6.3.65. Instalaciones Provisionales

## **TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Sección Primera: Disposiciones Comunes a la Edificación**

- Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación
- Artículo 7.1.2. Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto, sin incremento de la edificabilidad
- Artículo 7.1.3. Sustituciones
- Artículo 7.1.4. Parámetros aplicables
- Artículo 7.1.5. Alineaciones
- Artículo 7.1.6. Ordenación específica o de Edificación Impuesta
- Artículo 7.1.7. Disposición de las alturas
- Artículo 7.1.8. Forma de medir las alturas
- Sección Segunda: Parámetros Urbanísticos
- Artículo 7.1.9. Aplicación
- Artículo 7.1.10. Parámetros aplicables
- Artículo 7.1.11. Modo de computar el coeficiente de techo

### **CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

- Artículo 7.2.1. Aplicación
- Artículo 7.2.2. Condiciones de los locales no aptos para el uso residencial
- Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación
- Artículo 7.2.4. Otras condiciones

### **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE LOS PATIOS**

- Artículo 7.3.1. Tipos de Patios
- Artículo 7.3.2. Patio Abierto a Fachada
- Artículo 7.3.3. Patio de manzana
- Artículo 7.3.4. Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja
- Artículo 7.3.5. Patio Interior o de Parcela
- Artículo 7.3.6. Dimensiones mínimas de los patios cerrados
- Artículo 7.3.7. Condiciones de los patios de parcela

### **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos
- Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento
- Artículo 7.4.3. Ocupación en planta baja de los aparcamientos
- Artículo 7.4.4. Condiciones de la planta baja
- Artículo 7.4.5. Entresijos en las plantas bajas

- Artículo 7.4.6. Entrepisos en locales industriales o terciarios
- Artículo 7.4.7. Alturas mínimas
- Artículo 7.4.8. Aprovechamiento bajo cubierta
- Artículo 7.4.9. Condiciones de los soportales o galerías aporricadas
- Artículo 7.4.10. Vuelos
- Artículo 7.4.11. Limitación del vuelo

#### CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS URBANIZACIONES

- Artículo 7.5.1. Definición
- Sección Primera: Dotación de Agua
- Artículo 7.5.2. Dotación de agua potable
- Sección Segunda: Dotación de Energía y Alumbrado Público
- Artículo 7.5.3. Energía eléctrica
- Artículo 7.5.4. Alumbrado público
- Artículo 7.5.5. Gas Natural
- Sección Tercera: Dotaciones de Comunicación
- Artículo 7.5.6. Telefonía
- Artículo 7.5.7. Radio y televisión
- Artículo 7.5.8. Servicios postales
- Sección Cuarta: Servicios de Evacuación
- Artículo 7.5.9. Evacuación de aguas pluviales
- Artículo 7.5.10. Evacuación de aguas residuales
- Artículo 7.5.11. Evacuación de humos y gases
- Artículo 7.5.12. Evacuación de residuos sólidos
- Artículo 7.5.13. Instalaciones de clima artificial
- Artículo 7.5.14. Aparatos elevadores
- Sección Quinta: Obras de Explanación y Pavimentación
- Artículo 7.5.15. Condiciones de las obras de explanación y pavimentación
- Artículo 7.5.16. Desarrollo y normalización de los elementos constructivos en las obras de urbanización

#### CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- Artículo 7.6.1. Aplicación
- Artículo 7.6.2. Accesos a las edificaciones
- Artículo 7.6.3. Señalización en edificios
- Artículo 7.6.4. Circulación interior
- Artículo 7.6.5. Escaleras
- Artículo 7.6.6. Rampas
- Artículo 7.6.7. Prevención de incendios

#### CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES AMBIENTALES

- Sección Primera: Generalidades
- Artículo 7.7.1. Definición
- Artículo 7.7.2. Aplicación
- Artículo 7.7.3. Lugares de observación de las condiciones
- Artículo 7.7.4. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas
- Artículo 7.7.5. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

#### CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA

- Artículo 7.8.1. Aplicación
- Artículo 7.8.2. Salvaguarda de la estética urbana
- Artículo 7.8.3. Fachadas
- Artículo 7.8.4. Tratamiento de las plantas bajas
- Artículo 7.8.5. Modificación de fachadas
- Artículo 7.8.6. Instalaciones en la fachada
- Artículo 7.8.7. Anuncios y marquesinas
- Artículo 7.8.8. Medianeras
- Artículo 7.8.9. Medianeras a espacios públicos
- Artículo 7.8.10. Conservación de muros medianeros al descubierto
- Artículo 7.8.11. Materiales en patios de parcela
- Artículo 7.8.12. Cierres de fincas
- Artículo 7.8.13. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas
- Artículo 7.8.14. Condiciones de estética para las instalaciones de gas

#### TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS

## DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.0.1. Ordenanzas de Área

Artículo 8.0.2. Ámbitos de Ordenanza

Artículo 8.0.3. Parámetros Vinculantes

## CAPÍTULO PRIMERO: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS

Artículo 8.1.1. Ordenanza de la Zona Residencial Casco

Artículo 8.1.2. Ordenanza de la Zona Residencial Abierta

Artículo 8.1.3. Ordenanza de la Zona Comercial Mixta

Artículo 8.1.4. Ordenanza de la Zona Industrial

Artículo 8.1.5. Ordenanza de la Zona de Equipamientos

Artículo 8.1.6. Ordenanza de la Zona de Servicios al Transporte

## TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### CAPÍTULO PRIMERO: SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### Sección Primera: Disposiciones Generales

Artículo 9.1.1. Ámbitos

Artículo 9.1.2. Denominación de los Sectores

#### Sección Segunda: Sectores Aptos para urbanizar en Desarrollo

Artículo 9.1.3. Ámbito

Artículo 9.1.4. Denominación de los Sectores

Artículo 9.1.5. Instrumentos de desarrollo

### CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 9.2.1. Normas para los Sectores Residenciales

Artículo 9.2.2. Normas para los Sectores Industriales

## TÍTULO DÉCIMO: participación de la comunidad en las PLUSVALÍAS derivadas de la acción urbanística

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Definiciones

### CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO REAL

Artículo 10.2.1. Delimitación de las Áreas de Reparto

Artículo 10.2.2. Áreas de Reparto en suelo apto para urbanizar

Artículo 10.2.3. Aprovechamiento tipo

Artículo 10.2.4. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar

Artículo 10.2.5. Uso característico

Artículo 10.2.6. Coeficientes de ponderación

Artículo 10.2.7. Aplicación de los coeficientes de ponderación

Artículo 10.2.8. Aplicación del aprovechamiento en suelo urbano

Artículo 10.2.9. Aprovechamiento urbanístico de un terreno o solar

### CAPÍTULO TERCERO: PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 10.3.1. En suelo urbano

Artículo 10.3.2. En suelo apto para ser urbanizado

## TÍTULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Ámbito y categorías

Artículo 11.1.2. Definiciones

Artículo 11.1.3. Obras en los edificios y conjuntos protegidos

Artículo 11.1.4. Derrribos

### CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 11.2.1. Definición y ámbito de aplicación

Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación

Artículo 11.2.3. Intervenciones autorizadas

### CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA

Artículo 11.3.1. Definición y ámbito de aplicación

Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación

Artículo 11.3.3. Intervenciones autorizadas

### CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN POR RAZONES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Artículo 11.4.1. Definición y ámbito

Artículo 11.4.2. Régimen de usos

Artículo 11.4.3. Régimen de la edificación y de las obras

Artículo 11.4.4. Condiciones particulares

## CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA EL ARBOLADO DE INTERÉS

Artículo 11.5.1. Definición y ámbito

Artículo 11.5.2. Régimen de Usos

Artículo 11.5.3. Régimen de la edificación y de las obras

Artículo 11.5.4. Condiciones particulares

## CAPÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA LOS SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Artículo 11.6.1. Definición y ámbito

Artículo 11.6.2. Condiciones de actuación

## **TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

#### **Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial**

Las presentes Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Amorebieta-Etxano, que revisan las actualmente vigentes, son el instrumento de ordenación integral del municipio.

Directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la adquisición de dichas facultades.

Su ámbito territorial se extiende a la totalidad del término municipal de Amorebieta-Etxano, sin exclusión alguna, aunque determinados preceptos tendrán un ámbito territorial más reducido en cuanto a que hacen referencia a concretos tipos y categorías de suelo.

#### **Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos**

Las Normas Subsidiarias entran en vigor a los veinte días de la fecha de publicación de sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de Bizkaia y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Las Normas Subsidiarias sustituyen plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Amorebieta-Etxano, a las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento, que quedan derogadas a su entrada en vigor.

Los efectos de las Normas Subsidiarias, una vez en vigor, son los que les atribuye el Ordenamiento vigente.

#### **Artículo 1.1.3. Documentación**

Las Normas Subsidiarias se integran con un conjunto de documentos escritos y gráficos, unos de carácter vinculante u otros meramente informativos.

##### 1.- Documentación vinculante

Tendrán carácter vinculante:

##### a) Documentos escritos:

Normas Urbanísticas, que constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por las Normas Subsidiarias, definiendo el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo.

##### b) Documentos gráficos:

Plano Nº	Título del plano	Escala
1	Clasificación del Suelo	1:5.000
2	Estructura General y Orgánica	1:5.000
3	Suelo No Urbanizable	1:5.000
4	Suelo No Urbabizable	1:5.000
5	Suelo No Urbabizable	1:5.000
6	Suelo No Urbabizable	1:5.000
7	Diseño Urbano Amorebieta	1:1.000
8	Diseño Urbano Amorebieta	1:1.000
9	Diseño Urbano Amorebieta	1:1.000
10	Diseño Urbano Amorebieta	1:1.000

11	Diseño Urbano Amorebieta	1:1.000
12	Diseño Urbano - Txozna	1:1.000
13	Diseño Urbano - Euba	1:1.000
14	Gestión - Areas y Sectores	1:5.000
15	Gestión - Amorebieta	1:2.000
16	Diseño Urbano Amorebieta	1:2.000
17	Red de Agua	1:5.000
18	Red de Agua	1:2.000
19	Red de Saneamiento	1:5.000
20	Red de Saneamiento	1:2.000
21	Red de Energía Eléctrica	1:5.000
22	Red de Energía Eléctrica	1:2.000
23	Red de Gas	1:5.000
24	Red de Gas	1:2.000
25	Red Telefónica	1:5.000
26	Red Telefónica	1:2.000
27	Diseño Urbano Montorra-San Antonio	1:2.000

Si hubiere contradicciones entre las Normas Urbanísticas y la documentación gráfica, prevalecerá el contenido de las primeras.

2.- Documentación no vinculante.

El resto de los documentos de las Normas Subsidiarias tienen un carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas. Facilitará la interpretación de los documentos de carácter vinculante.

## CAPÍTULO SEGUNDO: REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN

### Artículo 1.2.1. Revisión

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por el agotamiento de su capacidad o por la aparición de alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando se apruebe un instrumento de planeamiento de rango superior que afecte al término municipal de Amorebieta-Etxano y que así lo disponga o haga necesario.
- Por la alteración o variación sustancial en las previsiones de población dentro de su ámbito territorial.

Se considerará alteración o variación sustancial, alguno de los casos siguientes:

- Que la población de derecho supere los 18.000 habitantes.
- Que el crecimiento de la población sea superior al uno por ciento (1%) anual acumulativo durante un cuatrienio completo.
- Que la población disminuya a un ritmo superior a un 0,50% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.
- Concesión de licencias de obra de nueva planta cuyo número total de viviendas supere el cincuenta por ciento (50%) del total previsto en las Normas Subsidiarias.
- Por el transcurso de ocho años de vigencia de las Normas Subsidiarias, salvo que el Ayuntamiento no la considere necesaria en resolución expresa.
- Cualquier otra circunstancia que determine modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que haga aconsejable la revisión.



### **Artículo 1.2.2. Modificaciones**

- 1.- Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y en los sistemas generales.
- 2.- No tendrán la consideración de modificaciones:

1. Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por las Normas Subsidiarias.
2. La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo de determinados aspectos de las Normas Subsidiarias, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no contradigan o desvirtúen su contenido material.
3. Los acuerdos que el Ayuntamiento adopte como aclaración o interpretación de determinados aspectos de las Normas Subsidiarias.
4. La regulación del tráfico, adaptación de calzadas o aparcamientos o peatonalizaciones que no afecten el ancho total vial acotado en los planos de diseño urbano.

### **Artículo 1.2.3. Interpretación**

Estas Normas se interpretarán atendiendo a su redacción literal y en relación con su contexto, atendiendo a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria y conforme a los criterios que, seguidamente, se exponen.

1. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala o detalle, si bien prevalecerán sobre los restantes planos los que contengan la Ordenación urbanística.
2. En caso de contradicción entre la normativa gráfica y la escrita prevalecerá siempre la documentación escrita, salvo que la misma se limite a recoger datos y determinaciones provenientes de los planos que integran las Normas Subsidiarias.
3. Los errores materiales, tanto escritos como gráficos, que se detecten en este documento se corregirán mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado por mayoría simple que se publicará en el Boletín Oficial de Bizkaia, salvo que por su importancia o trascendencia sea conveniente proceder a la modificación de las Normas Subsidiarias.
4. En la interpretación de las Normas Subsidiarias se tendrán como criterios prevalentes los que conduzcan a:
  - La mejor conservación del patrimonio protegido.
  - El menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
  - Un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y suelo vinculado que permita facilitar la gestión urbanística.
  - En general, el mayor beneficio de la colectividad, que prevalecerá sobre el interés privado o particular.

## **TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 2.1.1. Órganos actuantes**

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano, sin perjuicio de la participación que en ello tendrán los particulares y de las atribuciones y competencias que correspondan a los demás entes y organismos de las Administraciones Central, Autonómica y Foral.

#### **Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo**

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos de las propias Normas.

#### **Artículo 2.1.3. Desarrollo y ejecución del planeamiento**

Las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán, de acuerdo con las clases de suelo definidas en las mismas y con lo previsto en la legislación aplicable, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y

Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Obras de Edificación.

#### **Artículo 2.1.4. Sujeción jerárquica a las Normas Subsidiarias**

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las Normas Subsidiarias, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones de las mismas.
2. Los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o sistemas generales previstos por las Normas Subsidiarias, podrán reajustar los límites del ámbito superficial previsto para los mismos a fin de acomodarlo a sus determinaciones y lograr una mayor coherencia y regularidad en su diseño.

#### **Artículo 2.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento**

1. Los Planes o instrumentos que se formulen en desarrollo del presente, podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada.
2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la formulación de los instrumentos de Ordenación que les interese, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y se acomoden a lo previsto en las Normas Subsidiarias y en el Ordenamiento Jurídico.

#### **Artículo 2.1.6. Precisión de límites**

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por las Normas Subsidiarias podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, sin que impliquen modificación de aquéllas, cuando vengan impuestos por:
  - Alineaciones o líneas de edificación existentes.
  - Características topográficas del terreno.
  - Existencia de edificios, arbolado u otros elementos de interés.
2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de estas Normas Subsidiarias.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

#### **Sección Primera: Figuras de Planeamiento**

#### **Artículo 2.2.1. Planes Parciales de Ordenación Urbana**

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como apto para urbanizar, desarrollar las Normas Subsidiarias mediante la ordenación detallada de los correspondientes ámbitos territoriales. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que las Normas Subsidiarias establecen para los mismos.
2. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie total del sector, excluidas las correspondientes a sistemas generales. Antes de la formulación del Plan Parcial, si resultara necesario, podrán ordenarse mediante Plan Especial los sistemas generales adscritos al mismo.

#### **Artículo 2.2.2. Planes Especiales**

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales del territorio, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Ordenamiento Urbanístico y contendrán las determinaciones y documentos que para los mismos se detallan, así como la precisa para justificar el cumplimiento de las exigencias derivadas de las presentes Normas Subsidiarias.
3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones tendrán un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar pero actuarán, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por las Normas Subsidiarias para el

área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

### Sección Segunda: Otros Instrumentos

#### **Artículo 2.2.3. Estudios de Detalle**

1. Para la debida aplicación de las Normas Subsidiarias en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo apto para urbanizar, podrán formularse -o deberán serlo si así lo disponen las Normas Subsidiarias- cuando fuere necesario o conveniente, Estudios de Detalle para los objetos y finalidades que a los mismos atribuye el ordenamiento urbanístico.
2. Los Estudios de Detalle no podrán:
  - Reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos previstos en las Normas Subsidiarias.
  - Incrementar las edificabilidades asignadas por las Normas Subsidiarias.
  - Aumentar la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas Subsidiarias.
3. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el Ordenamiento urbanístico, así como cuanta documentación adicional fuera precisa para justificar su acomodación a las presentes Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 2.2.4. Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo con la finalidad de llevar a la práctica el planeamiento general y especial en el suelo urbano y los Planes Parciales en el suelo apto para urbanizar.
2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, de gas energético, telefonía, telecomunicación y cualesquiera otros servicios que las Normas Subsidiarias prevea o el Ayuntamiento considere necesarios.
3. Los Proyectos de Urbanización, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones, ni modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
5. El contenido de los Proyectos de Urbanización será el establecido en el Ordenamiento urbanístico y en las presentes Normas. Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que en lo sucesivo se establezcan.
6. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Ordenamiento urbanístico.
7. No tendrán la consideración de proyectos de urbanización, sino de obras ordinarias, los que no tengan por objeto el desarrollo integral de un instrumento de planeamiento o que tengan por finalidad la simple conservación, reparación o mantenimiento de una obra ya realizada.
8. El Ayuntamiento podrá redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico Administrativas para cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y con respecto de los criterios mínimos de diseño y calidad definidos, con inclusión de los precios mínimos aplicables. En su defecto, los precios mínimos aplicables serán los establecidos en la Base de Precios elaborada por el Gobierno Vasco.
9. Podrá asimismo establecer modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., a los que se ajustarán todos los que se coloquen por particulares.

## CAPÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

1. Toda actuación urbanística que se lleve a cabo para la ejecución del planeamiento, salvo la ejecución directa de los Sistemas Generales o de alguno de sus elementos, y, en especial, las que se refieran a la construcción de nuevas edificaciones, tiene que estar incluida, con arreglo a lo previsto por la legislación Urbanística aplicable, en alguna de las áreas o zonas que las Normas Subsidiarias delimitan y, en su caso, estar incorporada a una Unidad de Ejecución, para la que se fija el correspondiente sistema de actuación que garantice la distribución equitativa de los beneficios y cargas y el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie (actuación sistemática).
2. No obstante, las actuaciones que se lleven a cabo en el suelo urbano sobre terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, se ajustarán a las determinaciones del planeamiento y se desarrollarán mediante la correspondiente licencia, que se otorgará directamente.

### Artículo 2.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Para la ejecución de las determinaciones establecidas en el suelo urbano, las Normas Subsidiarias delimitan Unidades de Ejecución que incluyen en su ámbito superficies de terrenos que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su ámbito.  
De igual forma, los Sectores de suelo apto para ser urbanizado, cuyo desarrollo urbanístico precisa de Plan Parcial de Ordenación Urbana, se dividirán en Unidades de Ejecución con la misma finalidad.
2. La delimitación de Unidades de Ejecución, no previstas en las presentes Normas Subsidiarias, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo establecido en el Ordenamiento Urbanístico, es decir, no será necesario seguir el procedimiento de modificación de las Normas Subsidiarias.

### Artículo 2.3.3. Sistemas de Actuación

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento se llevará a cabo mediante el sistema de actuación previsto para la misma en las presentes Normas Urbanísticas.
2. En cualquier caso, podrá modificarse el sistema de actuación previsto en las Normas Subsidiarias conforme a lo dispuesto en el Ordenamiento Urbanístico o al aprobarse el instrumento de desarrollo que se requiera.

### Artículo 2.3.4. Sistema de Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una Unidad de Ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, aportando los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en las presentes Normas.

### Artículo 2.3.5. Sistema de Cooperación

En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

### Artículo 2.3.6. Reparcelación Voluntaria

En el supuesto de reparcelación voluntaria, acordada por la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución, prevalecerá dicho sistema de equidistribución sobre el que se hubiere establecido en las Normas Subsidiarias, salvo que fuere el de expropiación, sin necesidad de tramitar procedimiento alguno para tal cambio, que operará de forma automática.

Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución se realizarán directamente por los propietarios dentro del plazo que viniere fijado en las Normas Subsidiarias o, en su defecto, se establezca en el proyecto de reparcelación voluntaria. Transcurrido dicho plazo sin haberse iniciado y completado la realización de las obras de urbanización, asumirá su ejecución el Ayuntamiento, quien las realizará conforme al proyecto de urbanización aprobado al efecto, a costa de los propietarios afectados.

### **Artículo 2.3.7. Sistema de Expropiación**

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere mediante dicho Instituto el suelo y otros bienes y derechos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución y lleva a cabo la actuación urbanística correspondiente.

## **TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 3.1.1. División del suelo en razón a su clasificación**

Las presentes Normas Subsidiarias, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el término municipal de Amorebieta-Etxano, en suelo no urbanizable, suelo apto para urbanizar y suelo urbano.

#### **Artículo 3.1.2. División del suelo en razón a su calificación**

1. A los efectos de las presentes Normas, se denomina zona de calificación urbanística el conjunto de terrenos de una misma clasificación, que se encuentran sujetos a condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.
2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, expresando, también, el destino público o privado del mismo.
3. La pormenorización de los usos en los espacios sujetos a una ordenación posterior se realizará por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

#### **Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada**

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias sobre las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

a) En el suelo urbano

- De Edificación Impuesta: Es aquél en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas Subsidiarias, por contar con alineaciones, rasantes, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos. Por ello, este suelo es directamente edificable, sin necesidad de la interposición de instrumento subordinado de planeamiento, sin perjuicio de las operaciones de equidistribución que sean precisas sin se incluye en alguna Unidad de Ejecución.
- Edificación no Diseñada: Es aquél para el que las Normas Subsidiarias establece una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un Estudio de Detalle o al propio Proyecto de Edificación, siempre que éste abarque un ámbito mínimo concreto.

b) En el suelo apto para urbanizar

- Sectores: Son aquellos ámbitos de suelo apto para urbanizar en los que las Normas Subsidiarias determinan la estructura general de la ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.

2. En el suelo de Sistemas Generales, las Normas Subsidiarias delimitan ámbitos y/o áreas de Ordenación Remitida en los que se establece que la ordenación detallada y la ejecución se efectúe mediante Planes Especiales. Cuando se trate de elementos de Sistema General que se encuentran en colindancia con zonas con Ordenación Remitida en el suelo urbano o con sectores en el suelo apto para urbanizar, el desarrollo de los respectivos Planes Especiales deberá realizarse simultáneamente a la ordenación pormenorizada de aquellos suelos, o anticipadamente si el Ayuntamiento acordara adelantar la ejecución.

3. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación

gráfica de las Normas Subsidiarias y la regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los mismos se contiene en el Título Noveno.

#### **Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su gestión y ejecución**

Para definir las condiciones específicas de gestión y ejecución de las distintas categorías de suelo, las Normas Subsidiarias delimitan los siguientes ámbitos:

1. En el suelo urbano
  - Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, como marco para la ejecución del planeamiento, en las que es posible garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.
  - Actuaciones Asistemáticas, son las que se desarrollan en terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, ajustándose a las determinaciones del planeamiento y mediante licencia directamente otorgada.
2. En el suelo apto para urbanizar las Normas Subsidiarias delimitan sectores para su gestión mediante Planes Parciales.
3. En el suelo no urbanizable, las Normas Subsidiarias delimitan zonas en las que operan las diferentes categorías que se establecen en esta clase de suelo.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

#### **Artículo 3.2.1. Definición y estructura**

Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establecen las Normas Subsidiarias conforme al modelo de desarrollo urbano que adoptan para el municipio de Amorebieta-Etxano.

De acuerdo con el modelo urbano adoptado, las Normas Subsidiarias establecen los siguientes tipos de Sistemas Generales:

- Sistema General de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema General de comunicaciones.
- Sistema General de equipamientos.
- Sistema General de infraestructuras o instalaciones generales.

#### **Artículo 3.2.2. Regulación de los sistemas generales**

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se establece en las presentes Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
2. Será obligatoria la formulación de Planes Especiales para la ordenación, regulación y ejecución de los Sistemas Generales que así lo determinen estas Normas.  
El desarrollo de los restantes Sistemas Generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda.

#### **Artículo 3.2.3. Titularidad y régimen urbanístico**

1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales están afectados al uso o servicio que determine las presentes Normas Subsidiarias, debiendo transmitirse al Ayuntamiento de Amorebieta-Etxano o entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable.
2. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en las Normas Subsidiarias, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
3. Los terrenos de titularidad pública no municipal y uso no coincidente con el previsto por las Normas Subsidiarias para el Sistema General afectado, deberán adscribirse a dicho uso,

instándose su cesión al Ayuntamiento cuando sea de competencia municipal la gestión del Sistema General correspondiente.

4. Los Sistemas Generales existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por las Normas Subsidiarias se mantendrán en la misma situación.

#### **Artículo 3.2.4. Obtención de los Sistemas Generales**

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, y afección al uso determinado por las presentes Normas Subsidiarias.
2. En el suelo urbano, los terrenos destinados a Sistemas Generales están excluidos de las áreas de reparto. En consecuencia, su obtención se efectuará mediante expropiación u ocupación directa, a través de los procedimientos legalmente previstos.
3. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo apto para urbanizar se obtienen, por ocupación directa o mediante expropiación.  
La ocupación directa se efectuará de acuerdo con el procedimiento, requisitos y efectos establecidos en la legislación del Suelo. Si la obtención se produce mediante expropiación, adquiriendo anticipadamente el suelo destinado a Sistemas Generales, la Administración queda integrada, con carácter de subrogada, en el Sector al que se hubiere adscrito la superficie correspondiente a efectos de su gestión.
4. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo no urbanizable se obtienen por expropiación.

### **CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Sección Primera: Determinaciones Generales**

##### **Artículo 3.3.1. Definición**

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional de sus recursos naturales.

##### **Artículo 3.3.2. Ámbito**

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo no urbanizable viene reflejada en los planos correspondientes.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el suelo no urbanizable, se señalan, igualmente, en los planos que integran la documentación gráfica.

##### **Artículo 3.3.3. Categorías**

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías :

1. Suelo No Urbanizable de Régimen Común (Agropecuario).
2. Suelo No Urbanizable Forestal.
3. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.
4. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.
5. Núcleos Rurales en Suelo No Urbanizable.
6. Reserva Viaria.

##### **Artículo 3.3.4. Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable**

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse fraccionamientos de terrenos que cumplan con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
2. Será ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.  
Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación susceptible de constituir un núcleo de población.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes condiciones:
  - Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que

se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías de uso común rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten o no con encintado de acera.
  - Contar con servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto; o red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
  - Existir publicidad mercantil que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
  - Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
  - Cualesquiera otros que, aislada o conjuntamente, muestren la existencia de una parcelación realizada con fines urbanísticos.
4. La existencia de una parcelación ilegal en suelo no urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, la paralización inmediata de las obras.

### **Artículo 3.3.5. Definición de núcleo de población**

Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., característicos de las áreas con destino urbano o que presente cualquiera de las condiciones que se enumeran en el apartado 3 del artículo 3.3.4.

## Sección Segunda: Normas para el Suelo No Urbanizable de Régimen Común (Agropecuario)

### **Artículo 3.3.6. Definición**

Son suelos destinados a funciones agrícolas o de pastos de calidad media, cuyo destino preferente debe ser la continuidad en su utilización actual.

### **Artículo 3.3.7. Régimen de usos**

#### 1. Usos Permitidos

- El mantenimiento del medio natural.
- Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano.
- El residencial, con las limitaciones que se establecen, y siempre que no origine la aparición de un núcleo de población y esté vinculado a la explotación agropecuaria y necesario para la explotación, de acuerdo con los baremos del Departamento Foral de Agricultura.
- En los edificios exentos y no compartidos, ya existentes y con uso residencial en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, se podrán autorizar reformas para los siguientes establecimientos:
  - Agroturismo
  - Restaurantes
  - Tabernas y sidreríasEn este supuesto, el establecimiento no podrá superar los 250 m<sup>2</sup>. de superficie construida, la vivienda se mantiene como uso principal y, por tanto, cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima. La superficie exterior ocupada en forma de terrazas al aire libre, pérgolas, etc. no podrá superar la superficie construida cerrada. Deberá preverse un número de aparcamientos no inferior al señalado para este uso en el artículo 6.3.14. El edificio en el que se vayan a implantar estos usos, deberá estar separado como mínimo 100 m. de otras viviendas existentes.
- Actividades agrícolas y ganaderas, entendiéndose por tales la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo



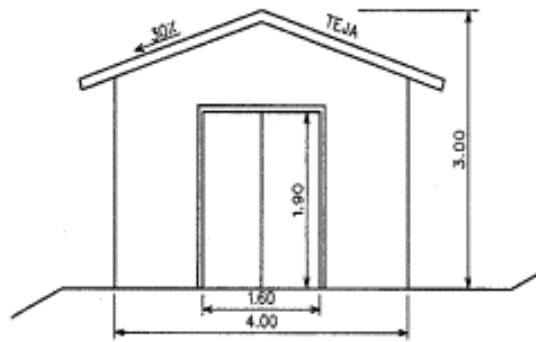
invernaderos; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y las actividades hípicas, así como cualesquiera otras similares.

2. Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos no especificados como permitidos, salvo lo previsto en el artículo 3.3.9.

### **Artículo 3.3.8. Régimen de la edificación**

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos autorizados en este tipo de suelo se sujetarán a las siguientes condiciones:

1. Deberá asentarse sobre la parcela mínima agraria fijada por la legislación sectorial correspondiente. En cada uno de los lotes aportados se deberá poder inscribir un círculo de treinta (30) metros de diámetro.
2. La edificación será de vivienda unifamiliar o bifamiliar, no permitiéndose más de dos viviendas por parcela.
3. Se establece una edificabilidad máxima de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela, con un máximo de dos (2) plantas (incluida la baja) más la bajo cubierta y una altura de siete (7) metros al borde inferior del alero y de diez (10) metros al punto más alto de la cumbrera, medidas ambas desde cualquier parte del terreno comprendido en una franja de seis (6) metros alrededor de la edificación.  
En esta edificabilidad se considerará incluida toda la superficie sobre rasante, incluida la destinada a garaje-aparcamiento, almacenes o chabolas para aperos, etc.  
Se admite un aprovechamiento de la superficie situada bajo cubierta, siempre que no exceda de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida de la planta primera.
4. La separación mínima a cualquier lindero será de diez (10) metros y podrá ocuparse hasta un máximo del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
5. Deberá situarse a no menos de ciento cincuenta (150) metros de los suelos urbanos o aptos para urbanizar, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.
6. Las edificaciones e instalaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, debiendo ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores.  
La pendiente de las cubiertas estará comprendida entre el 30 y 40%. El material de cubrición será a base de teja cerámica o de hormigón en color rojo.  
Se prohíben los tratamientos generalizados a base de materiales cerámicos en más de un 20% de la superficie de cada fachada. Se prohíben carpinterías metálicas en sus colores naturales o anodizadas.
7. Los edificios construidos con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias podrán ampliarse hasta un veinte por ciento (20%) de la superficie construida, siempre que el edificio resultante cumpla con las anteriores condiciones, exceptuando la de parcela mínima.
8. Se prohíben expresamente los asentamientos de viviendas móviles tales como caravanas, roulotte, campamentos de turismo y colonias.
9. Chabolas para guardar aperos de labranza. Las chabolas para guardar aperos de labranza se podrán situar en Suelo No Urbanizable siempre que estén vinculadas a una explotación agropecuaria efectiva, cumpliendo los siguientes requisitos:
  - a) La dimensión del terreno o huerta será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>., permitiéndose una sola chabola por cada finca registral o parcela mínima agraria.
  - b) Se situará a una distancia mínima de 3 m. de los linderos y 7,5 m. del borde de camino o vía pública.
  - c) Las chabolas se construirán de las mismas dimensiones e idénticos materiales, a saber:



CHABOLA PARA APEROS DE LABRANZA

- Planta rectangular de 4 x 3 m. cotas exteriores. Altura a cumbre: 3 m.
  - Cobertura de teja curva o plana sobre cubierta inclinada a dos aguas, con la cumbre centrada discurrido en el sentido del lado mayor de la planta, con pendiente del 30% y sobresaliendo el alero 40 cm. en todo el perímetro.
  - Fábrica de los paramentos raseada y pintada de blanco al exterior.
  - Los huecos exteriores máximos serán: 2 ventanas de 0,60 x 0,60 m.; 1 puerta de 1,60 x 1,90 m.
  - Carpinterías de los huecos pintados de color verde.
- d) Queda totalmente prohibida la utilización de estas casetas para otros fines distintos a los mencionados, tales como garaje de turismo, taller, vivienda de fin de semana o permanente, instalación de cocinas económicas, dormitorios, etc.
- e) Se prohíbe la instalación de chimeneas u otras instalaciones en estas edificaciones.

10. Cierre de parcelas.

Los cierres de la parcela podrán ser de tapia tradicional a base de piedra (no podrán utilizar materiales prefabricados ni hormigón), siempre que la altura de coronación de la pared sea inferior a 1,10 m. sobre la cota del terreno. Se permitirán cierres de hasta 2,20 m. a base de vallados de madera, alambrada (sin espinos en límite con camino público) y estacas, así como cierres vivos vegetales (setos) solos o combinados con los anteriores. Estos elementos, excepto los setos vegetales, permitirán la visión de modo totalmente diáfano.

Si el cierre es a base de verjas metálicas, la altura máxima de la coronación de las mismas será de 2,20 m., pudiendo tener una base de obra con una altura máxima de 0,5 m., realizada con cualquier material.

En los linderos de la parcela que discurran junto a camino, carretera o espacios públicos, el cerramiento se situará:

- Con cierre opaco:

a) A 5,50 m. del eje del camino o espacio que tuviera anchura inferior a 6 m.

b) A 2,50 m. del borde del camino o espacio con anchura superior a 6 m., interpretando como "borde" el bordillo de la acera y si ésta no existiese, el cunetón de recogida de aguas o, en su defecto, el límite de la zona pavimentada para calzada de vehículos.

- En cierre diáfano a 1,00 m. desde el extremo exterior del camino.

11. Se autoriza la reposición de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar o bifamiliar cuando la fábrica del edificio existente se sitúe en parcela inundable o en franja de dominio público de carreteras y caminos, y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La nueva edificación no se situará a más de 150 metros de la edificación existente.
- b) Se procederá a la demolición de la fábrica antigua, salvo que esté sometida a algún tipo de protección.

**Artículo 3.3.9. Compatibilización de uso en suelo no urbanizable común**

Podrán autorizarse, con carácter excepcional, las edificaciones de utilidad pública e interés social, así como las actividades edificatorias que se describen a continuación, en sus condiciones respectivas:

Industrias directamente vinculadas al carácter y uso agropecuario, con parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>., ocupación máxima del 2%, coeficiente de edificabilidad básico de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., 15 m. de separación de la edificación a linderos y 20 m. al cauce de arroyos.

Industrias directamente vinculadas al carácter y uso forestal de primera transformación, con parcela receptora mínima de 20.000 m<sup>2</sup>., ocupación máxima del 5%, coeficiente de edificabilidad básico de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., 15 m. de separación de la edificación a linderos y 20 m. del cauce de arroyos.

Los suelos donde se ubique este tipo de edificación tendrán un frente mínimo de 30 m. a carretera o camino vecinal. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7 m. y se cubrirán con tejado a dos aguas de color rojo.

### Sección tercera: Normas para el Suelo No Urbanizable forestal

#### **Artículo 3.3.10. Definición**

Son suelos destinados al uso forestal asegurando la producción sostenida de las masas forestales.

#### **Artículo 3.3.11. Régimen de usos**

##### 1. Usos Permitidos

El mantenimiento del medio natural.

El uso forestal.

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano.

Equipamientos de agroturismo compatibles con el medio, en edificios existentes.

En este supuesto, el establecimiento no podrá superar los 250 m<sup>2</sup>. de superficie construida, la vivienda se mantiene como uso principal y, por tanto, cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima. La superficie exterior ocupada en forma de terrazas al aire libre, pérgolas, etc. no podrá superar la superficie construida cerrada. Deberá preverse un número de aparcamientos no inferior al señalado para este uso en el artículo 6.3.14.

2. Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos no especificados como permitidos, salvo lo previsto en el artículo 3.3.13.

#### **Artículo 3.3.12. Régimen de la edificación**

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos autorizados en este tipo de suelo se sujetarán a las siguientes condiciones:

1. Deberá asentarse sobre parcela de superficie no inferior a 25.000 m<sup>2</sup>. que podrá descomponerse en 7.500 m<sup>2</sup> de parcela receptora con frente a vial público grafiado en los planos más otras parcelas de 2.500 m<sup>2</sup>. de superficie mínima, hasta completar el total situadas a una distancia máxima de la receptora de 350 m. En cada uno de los lotes aportados se deberá poder inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.
2. Se establece una edificabilidad máxima de 0,010 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela, con un máximo de dos (2) plantas (incluida la baja) más la baja cubierta y una altura de siete (7) metros al borde inferior del alero y de diez (10) metros al punto más alto de la cumbrera, medidas ambas desde cualquier parte del terreno comprendido en una franja de seis (6) metros alrededor de la edificación. En esta edificabilidad se considerará incluida toda la superficie sobre rasante, incluida la destinada a garaje-aparcamiento, almacenes o chabolas para aperos, etc. Se admite un aprovechamiento de la superficie situada bajo cubierta, siempre que no exceda de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida de la planta primera.
3. La separación mínima a cualquier lindero será de veinte (20) metros y podrá ocuparse hasta un máximo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela.
4. Deberá situarse a no menos de doscientos (200) metros de los suelos urbanos o aptos para urbanizar, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.
5. Las edificaciones e instalaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, debiendo ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores.

6. Los edificios construidos con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias podrán ampliarse hasta un veinte por ciento (20%) de la superficie construida, siempre que el edificio resultante cumpla con las anteriores condiciones, exceptuando la de parcela mínima, edificabilidad y ocupación.
7. Se prohíben expresamente los asentamientos de viviendas móviles tales como caravanas, roulottes, etc.
8. Se autoriza la reposición de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar o bifamiliar cuando la fábrica del edificio existente se sitúe en parcela inundable o en franja de dominio público de carreteras y caminos, y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) La nueva edificación no se situará a más de 150 metros de la edificación existente.
  - b) Se procederá a la demolición de la fábrica antigua, salvo que esté sometida a algún tipo de protección.

#### **Artículo 3.3.13. Compatibilización de uso en suelo no urbanizable forestal**

Podrán autorizarse, con carácter excepcional, las edificaciones de utilidad pública e interés social, así como las actividades edificatorias que se describen a continuación, en sus condiciones respectivas:

- Los suelos donde se ubique este tipo de edificación tendrán un frente mínimo de 30 m. a carretera o camino vecinal.
- Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7 m. y se cubrirán con tejado a dos aguas de color rojo.

#### Sección cuarta: Normas para el Suelo No Urbanizable de protección de cauces

##### **Artículo 3.3.14. Definición**

Son suelos que, incluidos dentro del suelo no urbanizable están destinados a la protección de los cauces y sus riberas. Están formados por dos bandas paralelas al cauce de los ríos y arroyos. Su anchura es de: 50 m. para el río Ibaizabal y 15 m. para el resto de afluentes.

##### **Artículo 3.3.15. Régimen de usos**

- 1.- Usos Permitidos
  - a) El mantenimiento del medio natural.
  - B) El uso forestal de acuerdo con sus especiales características en cuanto a las especies apropiadas.
- 2.- Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos no especificados como permitidos.

##### **Artículo 3.3.16. Régimen de la edificación**

1. En las áreas definidas por este uso, no se permitirá, en ningún caso, efectuar obras de edificación o instalación alguna. Además, deberán respetarse todas las servidumbres establecidas al efecto por la Legislación de Aguas.
2. Se permitirá, no obstante, realizar aquellas obras o instalaciones directamente relacionadas con los elementos antes enumerados, como puentes, presas, tomas de agua, etc., así como las obras de canalización y urbanización de las márgenes previstas en estas Normas o en los que las desarrollen y complementen.
3. Se considerarán incluidas en estas obras las de jardinería, arbolado y saneamiento.
4. Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, aparcamientos de automóviles, etc.
5. Se prohíben expresamente los asentamientos de viviendas móviles tales como caravanas, roulottes, campamentos de turismo y colonias.

#### Sección quinta: Normas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección

##### **Artículo 3.3.17. Definición**

Son suelos de especial interés ecológico englobados en dos zonas:

Parque Natural de Urkiola, creado por Decreto del Gobierno Vasco al amparo de la Ley 4/1.989. Cuenta con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Reserva de la biosfera de Urdaibai. Designada como tal por la UNESCO a propuesta del Gobierno Vasco. Está regulada por la Ley 5/1.989 y cuenta con un Plan Rector de Uso y Gestión.

El Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai prevalecerá sobre el

planeamiento municipal en el ámbito de Urdaibai.

### Artículo 3.3.18. Régimen de usos

Usos Permitidos:

Los establecidos en su legislación y regulación específicas antes citadas.

En el ámbito de Urdaibai tendrán la consideración de usos tolerados los que permita la Ley de Urdaibai y el Plan Rector de Uso y Gestión.

### Artículo 3.3.19. Régimen de la edificación

El establecido en su legislación y regulación específicas antes citadas. Cualquier actuación necesitará licencia de los organismos competentes.

En el ámbito de Urdaibai, las construcciones, tanto de nueva planta como las existentes, quedarán sujetas a las normas que el Plan Rector establezca.

### Artículo 3.3.20. Régimen de parcelación

En el ámbito de Urdaibai el régimen de parcelación se regulará por el Título IX del Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera.

## Sección sexta: Normas para los Núcleos Rurales en Suelo No Urbanizable

### Artículo 3.3.21. Definición

Son suelos ocupados total o parcialmente por edificaciones, de uso predominantemente residencial, que constituyen agrupaciones preexistentes y se recogen como tales en los planos. Son los siguientes:

	Número de edificios de viviendas actuales	Número de edificios de viviendas nuevos
1. San Pedro Boroa	6	6
2. Etxano	9	6
3. San Miguel	10	10
4. San Antonio	10	7
5. Bernagoitia	10	3
6. Arkotza	8	6
7. Bernabeitia	7	3
8. Epalza	7	2
9. Ergoien	7	4
10. Garita	7	5
11. Leginetxe	7	3
12. Santa Lucía	6	3
13. Saratzu	8	4
14. Montorra	12	6
15. Urrengoetxe Palazzo	6	6
<b>Total</b>	<b>120</b>	<b>74</b>

En el Anexo I se recogen las fichas correspondientes.

### Artículo 3.3.22. Régimen de usos

1. Usos Permitidos

- El mantenimiento del medio natural.
- Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano.
- El residencial, con las limitaciones que se establecen.
- Vivienda bifamiliar: 4.000 m<sup>2</sup>. de parcela mínima
- En los edificios ya existentes y con uso residencial en el momento de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se podrán autorizar reformas, sin ampliación de volumen o superficie construidos, para los siguientes establecimientos:

- Agroturismo
- Restaurantes
- Tabernas y sidrerías

En este supuesto, el establecimiento no podrá superar los 250 m<sup>2</sup>. de superficie útil, la vivienda se mantiene como uso principal y, por tanto, cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima.

- Actividades agrícolas y ganaderas, entendiéndose por tales la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y las actividades hípcas, así como cuales quiera otras similares.

2. Usos prohibidos: Se prohíbe el resto de usos no especificados como permitidos.

#### **Artículo 3.3.23. Régimen de la edificación**

1. Superficie mínima de parcela neta edificable Se recogen en la documentación gráfica las parcelas edificables que, a su vez, son las parcelas mínimas.
2. Edificabilidad máxima en superficie 250 m<sup>2</sup>.
3. Altura máxima edificable 7 m.
4. Altura máxima a cumbre 10 m.
5. Número máximo de plantas B + 1 + bajo cubierta
6. Separación mínima a linderos de parcela neta 5 m.
7. Separación mínima a viales públicos 5 m.
8. Condiciones estéticas. Será de carácter obligatorio para las edificaciones de nueva planta, el empleo de cubierta inclinada comprendida entre el 30% y el 40%, y acabado de teja plana o curva de color rojo.
9. Los edificios de viviendas uni o bifamiliares construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas podrán ampliarse hasta un quince por ciento (15%) de la superficie construida, siempre que el edificio resultante cumpla con las anteriores condiciones, exceptuando la de parcela mínima.
10. La nueva edificación deberá ubicarse dentro del área señalada en los planos para este fin.

#### Sección Séptima: Normas para el Suelo de Reserva Viaria

#### **Artículo 3.3.24. Definición**

Son suelos destinados a la reserva de corredores viarios, cuya ejecución está prevista en este planeamiento.

El canal así definido debe permitir la ejecución del proyecto de obras que en su momento se redacte. El corredor queda definido por dos bandas paralelas al trazado inicialmente previsto, con una anchura variable en cada caso.

#### **Artículo 3.3.25. Régimen de usos**

- 1.- Usos Permitidos:
  - El mantenimiento del medio natural
  - El uso forestal de acuerdo con sus especiales características en cuanto a las especies apropiadas.
- 2.- Usos Prohibidos:

Se prohíbe el resto de usos no especificados como permitidos.

#### **Artículo 3.3.26. Régimen de edificación**

En las áreas definidas por este uso, no se permitirá, en ningún caso, efectuar obras de edificación o instalación alguna. Además, deberán respetarse todas las servidumbres establecidas al efecto por la Legislación de Carreteras.

### **CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

#### **Artículo 3.4.1. Definición y ámbito**

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que las Normas Subsidiarias destinan a ser soporte del crecimiento urbano.

En el suelo apto para urbanizar se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de aquellos Sistemas Generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias en esta categoría de suelo.

La delimitación de sectores del suelo apto para urbanizar se recoge en el Plano de Clasificación y Calificación, en el que se señala el ámbito de los Planes Parciales.

#### **Artículo 3.4.2. Desarrollo del suelo apto para urbanizar**

El suelo apto para urbanizar se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación y Calificación y mediante Planes Especiales para la ejecución de Sistemas Generales ubicados en este tipo de suelo, cuando así se determina por las Normas Subsidiarias.

### **CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **Artículo 3.5.1. Definición y ámbito**

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias incluyen en esta clase por encontrarse integrados dentro de la malla urbana y hallarse además en alguno de los supuestos siguientes:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los que tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que las Normas Subsidiarias establece.

c) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado a) o consoliden la edificación en la forma que señala el apartado b).

2. La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo urbano viene reflejada en los planos correspondientes.

#### **Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación**

Las Normas Subsidiarias establecen para esta clase de suelo y en función de la ordenación detallada que se contiene, los siguientes tipos de ordenación:

- Ordenación de Edificación Diseñada o Impuesta.
- Ordenación Genérica de Edificación No Diseñada.

Su contenido y definición quedan recogidos en el artículo 3.1.3. de estas Normas.

#### **Artículo 3.5.3. Unidades de Ejecución**

En el suelo urbano, cuando es posible garantizar el equilibrio de cargas y beneficios, las Normas Subsidiarias delimitan Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie de las mismas, determinando el sistema de actuación mediante el que han de gestionarse.

El Ayuntamiento podrá delimitar, de oficio o a petición de parte, cualesquiera otras Unidades de Ejecución, sin que ello suponga modificación o alteración de las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas**

En aquellos ámbitos del suelo urbano donde no se hayan delimitado Unidades de Ejecución, se actuará directamente mediante licencia de obras y ejecución de las obras de urbanización necesarias para que el terreno adquiera, si no la tuviere, la condición legal de solar, sin que sean precisas operaciones de equidistribución de beneficios y cargas, mediante las llamadas Actuaciones Asistemáticas o Aisladas.

### **TÍTULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

##### **Artículo 4.1.1. Publicidad del planeamiento**

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- 1.- Consulta directa del planeamiento.
- 2.- Consulta urbanística.
- 3.- Cédula urbanística.

##### **Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento**

Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente, la documentación integrante de las Normas Subsidiarias y de sus modificaciones, así como de los instrumentos de desarrollo y ejecución que se hubieran aprobado definitivamente. A tal efecto, estará a disposición de quien quiera consultarlo una fotocopia debidamente autorizada de dichos documentos.

Se facilitará a los consultantes la posibilidad de obtener copias de la documentación gráfica y escrita que les interese, en los plazos y con el costo que al efecto se determine.

#### **Artículo 4.1.3. Consulta urbanística**

Toda persona puede solicitar información por escrito de aquellas determinaciones urbanísticas que le interesen correspondientes a una finca concreta, la cual deberá emitirse en el plazo de un mes.

A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, de las Normas Subsidiarias.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

#### **Artículo 4.1.4. Cédula urbanística**

La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector y de las demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal.

Las cédulas se expedirán en el plazo de dos meses, previa solicitud escrita a la que se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000, como mínimo.

El solicitante de la Cédula aportará cuantos otros datos de localización le sean requeridos por los servicios municipales.

Las Cédulas contendrán además de las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizables en el área de reparto en que se encuentre la finca y el grado de adquisición de facultades urbanísticas, al tiempo de facilitarse la información.

El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **Artículo 4.2.1. Objeto**

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones que se pretendan realizar en esas materias con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida e imponer las sanciones correspondientes.

#### **Artículo 4.2.2. Formas de intervención**

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante las siguientes formas:

- 1.- Licencias Urbanísticas.
- 2.- Ordenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras u otros usos.
- 3.- Inspección Urbanística.

### **CAPÍTULO TERCERO: DEBER DE CONSERVACIÓN**

#### **Sección Primera: Deber General de Conservación**

#### **Artículo 4.3.1. Obligación de conservar**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, realizando, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se derivan de la legislación específica

El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste, salvo en el caso de edificios objeto de protección o conservación, cuyo régimen es el establecido en estas Normas.

#### **Artículo 4.3.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato**

El deber de conservación de las edificaciones tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

1. En urbanizaciones:  
El propietario de cada parcela mantendrá las acometidas a las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.



En urbanizaciones particulares, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de todos los elementos integrantes de la urbanización, hasta tanto sea la misma entregada al Ayuntamiento y recepcionada por éste. Además, corresponderá a los mismos propietarios el mantenimiento de terrenos e instalaciones que sean de servicio común para el conjunto, aunque se mantenga su propiedad privada, siempre que la misma no pueda imputarse a persona concreta, en cuyo caso será ésta la obligada a su mantenimiento.

Las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

2. En construcciones:

**Condiciones de seguridad:** Las edificaciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad; contar con protección de su estructura frente a la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores; conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos adecuados. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiere, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin ocupantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

**Condiciones de salubridad:** Se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Además deberán conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

**Condiciones de ornato:** Se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

Se prohíbe todo tipo de pintadas, instalación de carteles, letreros, propaganda, etc., que no esté expresamente autorizada por las Ordenanzas Municipales correspondientes previa licencia municipal.

3. Los terrenos clasificados como urbanos deberán mantenerse limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del terreno para evitar riesgo de accidentes.

Hasta que se otorgue licencia de edificación, en estos terrenos urbanos, la Autoridad Municipal podrá implantar y autorizar, con carácter provisional y autorización de sus propietarios, usos de carácter público (aparcamiento, descanso y estancia de personas, recreo para la infancia y esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable). Tales usos o instalaciones, en el caso de que fueran implantados por los particulares, habrán de demolerse cuando lo acordara la Autoridad Municipal, sin derecho a indemnización, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad la autorización provisional aceptada por el propietario.

4. Los terrenos clasificados como aptos para ser urbanizados y no urbanizables deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo. A tal fin, el propietario tiene la obligación de limpiarlos periódicamente de forma que se evite la existencia de basuras, desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, y vallarlos correctamente, si fuere necesario.

5. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal teniendo en cuenta las prohibiciones y limitaciones determinadas por las Normas Subsidiarias.

Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

#### **Artículo 4.3.3. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones**

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen.

El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir por las mismas razones la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

#### **Artículo 4.3.4. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación**

La Autoridad Municipal ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación por sus propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.

El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

No obstante, cuando la orden de ejecución excediera del límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración ordenante de dicho exceso de reparación, financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

#### Sección Segunda: Estado Ruinoso de las Edificaciones

#### **Artículo 4.3.5. Procedencia de la declaración de ruina**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- Cuando el edificio presente daños que no sean reparables técnicamente por medios normales.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. Se considera a un edificio incurso en supuesto previsto por el apartado 1.b anterior, cuando requiera reparaciones que impliquen la reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

Asimismo en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Se consideran obras necesarias a los efectos del apartado 1.a anterior aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El coste de reparación se determinará por aplicación de precios unitarios y descompuestos.

El valor actual del edificio ( $V_a$ ) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

siendo  $V_r$  el valor de reposición, que calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro.  $C_e$  Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo al siguiente cuadro:

<b>Años</b>	<b><math>C_e</math></b>
Hasta 10	1,00
De 10 a 20	0,94
De 20 a 30	0,87
De 30 a 40	0,81
De 40 a 50	0,74
De 50 a 60	0,68
De 60 a 70	0,62
De 70 a 80	0,55
De 80 a 90	0,49
De 90 a 100	0,42
Más de 100	0,36

( $C_u$ ) Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva. Este coeficiente se calculará por la relación existente entre las obras necesarias de reposición y su valor de reposición.

4. Los edificios sometidos a algún régimen de protección especial no se depreciarán, ni por edad ni por

USO.

5. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

6. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

#### **Artículo 4.3.6. Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados**

La declaración de ruina de los Bienes Culturales Calificados e Inventariados, se adecuará a lo establecido en la Ley 7/1.990, de Patrimonio Cultural Vasco.

#### **Artículo 4.3.7. Consecuencias de la declaración de ruina**

La declaración de ruina de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

La declaración de ruina comporta la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Terrenos Sin Urbanizar, salvo que se trate de edificios protegidos o de fincas que, aún teniendo la consideración legal de solar, las Normas Subsidiarias no permitan su edificación.

No obstante, podrá el propietario del edificio declarado en ruina, si la normativa urbanística lo permite, proceder a su reparación o rehabilitación en cuyo supuesto no será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores.

## **TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación**

Las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación resultante de las presentes Normas quedarán en alguna de las siguientes situaciones:

- 1.- Fuera de Ordenación Expresa.
- 2.- Tolerada.
- 3.- Dentro de Ordenación.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA**

#### **Artículo 5.2.1. Definición**

Se incluyen en la situación de Fuera de Ordenación Expresa los edificios, usos e instalaciones, erigidos con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias que, resultando disconformes con las mismas, aparecen expresamente grafiados en los planos de Régimen de la Edificación.

En los edificios en los que únicamente se encuentre en situación de fuera de ordenación expresa alguna parte o elemento del mismo, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación solo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos y no al resto de la edificación.

La situación de fuera de ordenación expresa no es de aplicación a los inmuebles incluidos por las Normas Subsidiarias en el régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación.

#### **Artículo 5.2.2. Obras admitidas en supuestos de Fuera de Ordenación Expresa.**

En los edificios y construcciones en situación de fuera de ordenación expresa, solamente será posible la realización de pequeñas obras de conservación, higiene, y ornato. No serán permitidas obras de reparación, reforma, consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Los usos existentes en edificios, terrenos o instalaciones afectados por la situación de Fuera de Ordenación Expresa podrán seguir desarrollándose hasta que se produzca el cese de la actividad, quedando prohibida cualquier transformación que implique cambio de uso, cambio de actividad actual, división o loteo de la misma, aunque se renuncie al aumento del valor expropiatorio.

#### **Artículo 5.2.3. Instalaciones carentes de seguridad**

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes,

podrá ser declarada fuera de ordenación expresa, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

### CAPITULO TERCERO: SITUACIÓN TOLERADA

#### **Artículo 5.3.1. Definición**

1. Se consideran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que por no hallarse comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los dos capítulos anteriores, no aparecen expresamente reseñados en la documentación gráfica, pero sin embargo mantienen alguna circunstancia de inadaptación a las Normas Subsidiarias por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento.  
2. Se incluyen en esta situación los edificios e instalaciones que se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

Los emplazados en cualquier clase de suelo cuyas alineaciones exteriores no se adaptan a las previstas por las Normas Subsidiarias en relación a los espacios destinados al uso público, tales como plazas, viales, etc.

Los emplazados en cualquier clase de suelo destinados a usos expresamente prohibidos por las Normas Subsidiarias.

Los edificios ubicados íntegramente en el interior de los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.

#### **Artículo 5.3.2. Obras y usos admitidos en situación tolerada**

En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.

En los edificios en esta situación se permitirá la implantación de todos los usos permitidos por las presentes Normas.

A las instalaciones señaladas en el apartado 2.c del artículo anterior se les permite mantener el uso existente hasta el cese de la actividad.

A los usos disconformes con las Normas Subsidiarias, existentes en edificios que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos, que se producirá siempre que se realice una transformación íntegra del edificio.

Cuando se proponga un cambio parcial de un uso disconforme con el planeamiento en un edificio en esta situación, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre, como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste.

Cuando en las condiciones del apartado anterior, el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento incluso, si fuera necesario, en los elementos comunes del edificio.

### CAPITULO CUARTO: DENTRO DE ORDENACIÓN

#### **Artículo 5.4.1. Definición**

Se consideran dentro de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que no están en ninguna de las situaciones reguladas en los capítulos precedentes y se encuentran en consonancia con las presentes Normas Subsidiarias por cumplir tanto con las Normas reguladoras de usos como con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento y alineaciones.

#### **Artículo 5.4.2. Edificaciones afectadas por achaflanamientos y otras reducciones poco relevantes**

En los casos en los que las Normas Subsidiarias señalen el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes que, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán, por este motivo, la consideración de Fuera de Ordenación, siempre y cuando la afección señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.

El mismo criterio se aplicará en los casos de reducción y desfase poco relevantes, tanto del fondo



edificable como en alturas parciales, retranqueos, ocupaciones bajo rasante, etc. que puedan existir en las edificaciones.

## TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1.1. Objeto

Las normas de este Título sobre usos urbanísticos tienen por objeto ordenar y controlar el destino del subsuelo, suelo y vuelo de los terrenos, de las instalaciones y edificaciones allí existentes y de las que se puedan implantar o modificar en el futuro, así como de las actividades de todo tipo que en ellas se desarrollen, cualquiera que sea la clase de suelo.

#### Artículo 6.1.2. Aplicación

Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las Normas Generales de la Edificación y, en su caso, las Ordenanzas de Zona que correspondan en función de la localización del suelo, edificio o instalación.

### CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES

#### Artículo 6.2.1. Estructuración de los usos

Se establecen las siguientes clases de usos:

1. Según su posibilidad o no de ubicación en el territorio:

- a) Usos permitidos
  - Característico o predominante
  - Tolerados
- b) Usos prohibidos

2. Por la situación de la actividad en relación con su entorno, se establecen las siguientes situaciones:

- Uso localizado en edificio de viviendas con acceso a través de espacios comunes de éstas, incluso dentro de la vivienda.
- Uso establecido en edificio de viviendas, pero en planta distinta a la de vivienda, con acceso desde la vía pública directo, independiente y separado del de las viviendas.
- Uso ubicado en edificio multiuso, salvo el de vivienda y exento totalmente de edificios de este tipo que deberán estar alejados al menos 8 metros de éste. Puede tener accesos comunes e independientes del resto de los locales del edificio. Será equivalente a esta situación la actividad a desarrollar en el mismo edificio que se encuentre separada de cualquier punto del uso de vivienda en más de 8 metros.
- Uso a desarrollar en edificio aislado que esté dedicado en su totalidad a una sola familia de usos que coinciden con el dominante de la zona y que tiene acceso desde la calle o espacio público.
- Uso emplazado en edificio aislado de los núcleos urbanos.
- Uso con o sin soporte de edificio alguno, emplazado en zona donde el uso es el predominante.

3. Según las características o naturaleza de la actividad, los siguientes usos:

- usos de actividades primarias
- uso de comunicaciones
- uso de infraestructuras
- uso de equipamientos
- usos residenciales y de vivienda
- uso terciario
- usos de actividades industriales o productivas
- uso de espacios libres

Todos los usos posibles deben estar comprendidos en alguna de las anteriores categorías. En el caso de que no lo estuviera expresamente, debe asimilarse a alguna de ellas, habida cuenta de sus características fundamentales, y se le aplicarán las determinaciones propias de ésta.

### **Artículo 6.2.2. Uso Permitido y Prohibido**

1.- Uso Permitido. Son usos permitidos los que en la regulación de las respectivas zonas ó subzonas están expresamente admitidos.

2.- Uso Prohibido. Son usos prohibidos aquéllos y sus asimilados que están expresamente prohibidos en cada zona o área.

Dentro de los usos permitidos se distinguen dos categorías:

Uso característico o predominante, cuando sea el que predomine sobre los demás autorizados y dé carácter a la zona. Su intensidad será la definida por el Aprovechamiento Tipo y a él estarán referidos el resto de los usos permitidos por las Normas Subsidiarias en la misma Zona o Área de Reparto.

Usos tolerados, cuando su intensidad o dimensión no perturben las características dominantes o programadas en la zona. En las normas pormenorizadas por zonas se podrán establecer limitaciones de tamaño o porcentaje respecto al uso característico.

### **Artículo 6.2.3. Cambios de uso**

Los cambios de uso que se pretendan implantar en edificios existentes podrán ser autorizados con carácter general, siempre que cumplan con las condiciones que se señalan en las siguientes normas. Estarán sujetos a la correspondiente licencia municipal.

## **CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA**

### **Artículo 6.3.1. Introducción**

Para una mayor comprensión y claridad, los usos se estructuran mediante una numeración ordinal (Uso 1), dentro de la cual se distinguen las distintas categorías en que se puede encontrar cada uno de los distintos usos (categoría 1), y, en su caso, las subcategorías correspondientes.

Los tipos y clases de usos que se regulan en este Título tienen carácter enunciativo. En el caso de que algún uso no sea claramente encuadrable en ninguno de los expresamente recogidos, se incluirá en aquel que más se asemeje, en función de sus características, previo informe razonado de los Servicios Técnicos Municipales.

#### Resumen de los usos

- 1 Uso de actividades primarias
  - 1.1. Uso agropecuario
  - 1.2. Uso extractivo
  - 1.3. Uso forestal
- 2 Uso de comunicaciones
  - 2.1. Uso de Red Viaria.
  - 2.2. Uso de Ferrocarril
  - 2.3. Uso Fluvial.
  - 2.4. Uso de Estaciones de Servicio.
  - 2.5. Uso de Estacionamiento y Aparcamiento.
- 3 Uso de infraestructuras
  - 3.1. Red de Energía Eléctrica
  - 3.2. Red de Abastecimiento de Agua
  - 3.3. Red de Saneamiento
  - 3.4. Red de Telecomunicaciones
  - 3.5. Red de Gas
  - 3.6. Tratamiento de Residuos Sólidos
- 4 Uso de equipamientos
  - 4.1. Servicios administrativos.
  - 4.2. Deportivo
  - 4.3. Docente
  - 4.4. Sanitario
  - 4.5. Religioso
  - 4.6. Asistencial
  - 4.7. Recreativo, ocio y espectáculo
  - 4.8. Socio-Cultural
- 5 Uso residencial
  - 5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada
  - 5.2. Vivienda Colectiva
  - 5.3. Vivienda Aneja
  - 5.4. Residencia comunitaria
  - 5.5. Hotelero

- 6 Usos terciarios
  - 6.1. Oficinas.
    - 6.1.1. Oficinas compartida con la vivienda.
    - 6.1.2. Resto de oficinas.
  - 6.2. Comercial al por menor.
    - 6.2.1. Uso comercial propiamente dicho.
    - 6.2.2. Uso hostelero.
  - 6.3. Comercial de carácter concentrado.
    - 6.3.1. Centro o Galerías Comerciales.
    - 6.3.2. Grandes Almacenes.
    - 6.3.3. Hipermercado.
- 7 Usos de actividades industriales o productivas
  - 7.1. Industrial.
    - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.
    - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
    - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
    - 7.1.4. Otras industrias.
  - 7.2. Almacén compatible con la vivienda.
    - 7.2.1. Almacén sin comercio al por mayor
    - 7.2.2. Almacén con comercio al por mayor
  - 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.
- 8 Uso de espacios libres
  - 8.1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.
  - 8.2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.
  - 8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

#### Sección Primera: Uso de Actividades Primarias (Uso 1)

##### **Artículo 6.3.2. Categorías**

Uso agropecuario

Uso extractivo

Uso forestal

##### **Artículo 6.3.3. Uso Agropecuario**

Al uso agropecuario se destinarán los espacios dedicados a las plantaciones y edificaciones para albergar, permitir o fomentar operaciones de cultivo de la tierra, actividades relacionadas con la crianza de ganado, incluyendo también instalaciones para albergar animales, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, floricultura y horticultura.

Los usos intensivos de granjas de animales estarán sujetos a licencia de apertura de actividad, debiendo asegurar el proyecto las medidas correctoras a adoptar para minimizar los impactos medioambientales. Se considera uso intensivo de granja de animales el constituido por un número de cabezas de ganado superior a:

- 10 cabezas de ganado vacuno
- 10 cerdas reproductoras o de cebo
- 50 cabezas de ganado ovino-caprino
- 15 conejas madres
- 100 aves
- 4 équidos

##### **Artículo 6.3.4. Uso Extractivo**

El uso extractivo comprende las instalaciones y edificaciones precisas para explotaciones mineras al aire libre o en galería, así como canteras de todo tipo.

##### **Artículo 6.3.5. Condiciones particulares del uso extractivo**

El uso extractivo se prohíbe expresamente en todo el término municipal, con excepción de las instalaciones existentes.

##### **Artículo 6.3.6. Uso Forestal**

El uso forestal comprende aquellas actividades destinadas al aprovechamiento de esa clase como

explotación directa de los montes, y aquellas primeras transformaciones de los productos así obtenidos. No se comprenden en este uso ulteriores procesos de transformación y demás procesos industriales de tratamiento de la madera, que se consideran como uso productivo.

## Sección Segunda: Uso de Comunicaciones (Uso 2)

### **Artículo 6.3.7. Definición**

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.

Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor funcionamiento de la circulación, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

### **Artículo 6.3.8. Categorías**

1. Uso de Red Viaria.
2. Uso de Ferrocarril.
3. Uso Fluvial.
4. Uso de Estaciones de Servicio de suministro de carburantes.
5. Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de vehículos.

Se entiende por "estacionamiento" el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

Se designan con el nombre de "aparcamiento" o "garaje-aparcamiento" los espacios en edificio situados en el subsuelo, en el suelo o en edificaciones exclusivas destinadas a la guarda, con carácter regular, de vehículos automóviles, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

Dentro del aparcamiento no tienen cabida las instalaciones mecánicas especiales destinadas al mantenimiento del automóvil, que se clasificarán como actividades industriales.

### **Artículo 6.3.9. Condiciones particulares del uso de la Red Viaria.**

El régimen de uso de la red viaria vendrá determinado: por la Ley de Carreteras y sus desarrollos reglamentados; por las Disposiciones de la Diputación Foral de Bizkaia; por la regulación correspondiente al dominio público y por lo previsto en estas Normas.

Los terrenos colindantes con las carreteras tienen las limitaciones de propiedad establecidas por la Norma Foral 2/93, de 18 de febrero, de Carreteras de Bizkaia, distinguiendo entre las zonas de protección: la de dominio público, la de servidumbre y la de afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la carretera y su anchura, medida siempre en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, es la siguiente:

Carretera	Tipología	Suelo	Anchura de suelo
N-634 N-240	Red Roja	Urbano No Urbano	Dominio público 8,00m Servidumbre 25,00m
BI-635	Red Naranja	Urbano No Urbano	Dominio público 3,00m Servidumbre 8,00m
Resto de Carreteras	-	Urbano No Urbano	Dominio público 3,00m Servidumbre 8,00m

La línea de edificación a la que habrán de ajustarse las nuevas edificaciones respecto al límite de la obra pública definida en la Norma Foral citada en el punto anterior, medida siempre desde la arista exterior de la calzada, será en el suelo urbano la establecida por el planeamiento correspondiente.

Los propietarios de bienes colindantes a la red viaria, están obligados al mantenimiento, en las debidas condiciones de ornato e higiene, de la franja de terreno entre el borde de la calzada y la línea de edificación, debiendo reponerla al estado anterior en caso de vulnerar dicha obligación.

La ejecución de los nuevos elementos de la red viaria podrá llevarse a efecto mediante la tramitación del Proyecto Técnico específico (Proyecto de Construcción).

La red viaria local prevista por las Normas Subsidiarias deberá quedar integrada en el dominio público



mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de la superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público. En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente, otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc. Asimismo serán autorizables, mediante concesión, las instalaciones relativas al uso de Estación de Servicio (Uso 2.4.), siempre que cumplan con la reglamentación sectorial de Industria y lo informen favorablemente los servicios técnicos municipales. En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a instalaciones urbanas, transportes colectivos y aparcamientos, tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar mediante concesión el uso de aparcamiento cuando se trate de mejorar las condiciones de peatonalización de una determinada zona o cuando se trate de permitir un aprovechamiento racional del solar próximo, en especial si su profundidad edificable fuera inferior a los 16 metros. El diseño gráfico del tratamiento de aceras, calzadas y mobiliario urbano que figura en los planos podrá modificarse sin que ello suponga alteración o modificación de las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 6.3.10. Condiciones particulares de las Estaciones de Servicio**

Con carácter general, estas instalaciones se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela, con excepción de los señalados en el apartado 3 de este artículo. Se prohíbe expresamente la existencia de aparatos surtidores dentro de talleres, garajes y aparcamientos cubiertos. Se prohíben expresamente dentro del suelo clasificado como urbano, con excepción de las áreas definidas como "Servicios al Transporte". Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor. Los talleres, zonas de lavado o pequeño equipamiento comercial al servicio del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 200 metros cuadrados y dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de local. Quedan prohibidos otros tipos de instalación y usos distintos a los directamente relacionados con las estaciones de servicio y los indicados en el párrafo anterior. En las estaciones de servicio no se pueden desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación y venta de vehículos. La ubicación de las estaciones de servicio será la prevista en el planeamiento como Zona de Servicios al Transporte y de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en su Ordenanza correspondiente. No podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública o centros docentes. En el suelo apto para urbanizar y no urbanizable sólo se autorizan nuevas estaciones de servicio en el dominio público viario.

#### **Artículo 6.3.11. Condiciones particulares de uso de ferrocarril**

##### a) Régimen legal específico:

Las características del Sistema General Ferroviario serán las que resulten de la normativa que le sea de aplicación y de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias.

##### b) Definición:

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- La zona de servicio ferroviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

##### c) Condiciones generales de uso:

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de las infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art. 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.

d) Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

e) Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias

En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario.

Su edificabilidad no será superior a 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., con una ocupación máxima en planta del 25%.

En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas normas.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial de afección de Cauces y Carreteras, la altura máxima de la edificación será de 10 m. La separación mínima al límite de parcela será de 5 m.

Para el desarrollo de la futura estación de mercancías será precisa la aprobación previa de un Plan Especial de la zona.

f) Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario

Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.).

Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas normas.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial de afección de Cauces y Carreteras, la altura máxima de la edificación será de 10 m. La separación mínima al límite de parcela será de 5 m.

g) Aparcamiento

Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

h) Condiciones de desarrollo

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto con carácter general en estas Normas Urbanísticas y cuando las actuaciones sean complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado previamente un Plan Especial.

i) Licencias de obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Las licencias necesarias para la realización de las obras permitidas en la zona de viales ferroviarios se entenderán implícitamente concedidas conforme a lo establecido en el art. 179 de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres.

j) Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril

Dentro del suelo clasificado como urbano, los terrenos colindantes con el ferrocarril tendrán las limitaciones de uso que se deriven de la normativa específica que sea de aplicación con las modulaciones dispuestas en las Normas.

Dentro del suelo apto para urbanizar, los respectivos Planes Parciales determinarán las limitaciones de uso que se impongan a los terrenos colindantes con el ferrocarril, teniendo en cuenta para ello la normativa específica que sea de aplicación.

En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria y peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel. Las barreras o vallas dispuestas deberán ser íntegramente costeadas por la compañía ferroviaria.

### **Artículo 6.3.12. Condiciones particulares del uso Fluvial**

En los terrenos que ocupan los cauces fluviales y sus zonas de dominio público no se permitirá uso alguno. Esta regulación tiene por objeto proteger y asegurar la libre circulación de las aguas, evitar su desbordamiento y garantizar que el proceso de urbanización y edificación no entorpecerá el cumplimiento de las previsiones de la legislación específica correspondiente.

### **Artículo 6.3.13. Condiciones particulares del uso de garaje**

Los edificios e instalaciones de nueva planta ubicados en las zonas definidas al efecto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, deberán comprender, según su uso y destino, en el interior del edificio, edificios anejos o en terrenos de la propia parcela asignada a la edificación, espacios destinados al estacionamiento de

vehículos, según los módulos característicos que a continuación se indican. En el caso de edificios con diversos usos se cumplirá la suma de plazas de aparcamientos precisos según cada uso. No computarán a estos efectos las plazas situadas en los viales públicos.

#### **Artículo 6.3.14. Número mínimo de plazas de garaje-aparcamiento en función del uso principal**

1. Uso de Equipamiento, categoría 4, sanitario.

Mínimo: Una plaza por cada diez (10) camas y/o una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos destinados a consulta y administración.

2. Uso de Equipamiento en general.

Mínimo: Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

3. Uso Residencial (Vivienda)

Mínimo: Una plaza por vivienda o apartamento. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados construidos, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.

4. Uso Residencial, categorías 4 y 5 (Residencia Comunitaria y Hotelero)

Mínimo: Una plaza por cada diez (10) hoteleras.

5. Uso Terciario categoría 1, (oficinas).

Mínimo: Una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos destinados a oficinas.

6. Uso Terciario, comercial en categorías 2 y 3.1. (Por menor y Galerías comerciales)

Mínimo: Una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

7. Uso Terciario, comercial en categorías 3.2 y 3.3. (Grandes almacenes e Hipermercados)

Mínimo: Una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

8. Uso Productivo industrial y almacén, en todas las categorías.

Mínimo : Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos destinados al uso industrial. o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos destinados a almacén. En ambos casos las plazas de aparcamiento podrán estar ubicadas en edificio cerrado o al aire libre en la propia parcela, no computándose las plazas en calles oficiales.

9. Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de sumar las correspondientes a los distintos usos. Lo dispuesto sobre previsiones mínimas de aparcamientos, es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la correspondiente al total previsto para la ampliación.

También se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

10. Excepto para el uso residencial, al menos el cincuenta por ciento (50%) de las plazas de aparcamiento deberán quedar de uso libre para los usuarios o visitantes.

Cuando se trate de comercio, al menos el cinco por ciento (5%) de las plazas estarán reservadas para carga y descarga.

Excepto para el uso residencial, las plazas de aparcamiento correspondientes al número mínimo no podrán en ningún caso ser cerradas ni destinadas a otros usos distintos.

#### **Artículo 6.3.15. Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas**

Quedan eximidos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas los edificios en suelo urbano en los que se dé alguna de las circunstancias siguientes :

1. Que estén construidos sobre parcela de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
2. Que tengan frente de fachada inferior a diez (10) metros.
3. Que sean edificios transformados, rehabilitados o ampliados, o cuyos usos se cambien, en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo.

#### **Artículo 6.3.16. Condiciones de los accesos rodados**

Para los garajes-aparcamientos de menos de 30 plazas y en calles con anchura inferior a 15,00 m., se establece un acceso (zona de calzada rodada) con anchura no inferior a 4,00 m. En calles con anchuras superiores el acceso será de 3,00 m. como mínimo.

En aquellos garajes-aparcamiento con número de plazas entre 30 y 100, el ancho mínimo del acceso (zona de calzada rodada) será de 4,00 m., con independencia de la calle a que de acceso.

Para aquellos locales ubicados en inmuebles construidos con anterioridad a la puesta en vigor de la presente ordenanza y cuyo destino sea el de garaje-aparcamiento, podrá establecerse una dispensa

especial en cuanto a anchura de accesos y rampas, la cual podrá disminuirse hasta 3,00 m. Sin embargo, deberán respetarse las anchuras mínimas de los pasillos de distribución y maniobra que figuran en los gráficos adjuntos.

En garajes-aparcamientos con más de 100 plazas, deberá preverse un acceso de 6 m. de anchura, pudiendo ser sustituido por dos accesos diferenciados, uno de entrada y otro de salida, con anchura mínima (zona de calzada rodada) de 4,00 m. cada uno de ellos.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir aquélla, con pieza de bordillo rebajado normalizada, reforzando la solera con mallazo.

Los accesos a los garajes-aparcamientos con menos de 100 plazas, podrán situarse en espacio común con el acceso a portales u otros usos autorizados, siempre que exista colindante con la meseta del acceso un espacio de anchura no inferior a 2,50 m., sin contar la banda peatonal de acceso a garajes si fuera precisa. En caso de que el número de plazas sea superior a 100, la entrada y salida deberán ser independientes o totalmente diferenciadas del acceso a cualquier otro uso. La zona común de acceso sólo podrá ser coincidente en la superficie horizontal de la meseta de acceso a garajes-aparcamientos.

En aquellos casos en que la capacidad del garaje no supere los 10 vehículos o 250 m<sup>2</sup>. útiles, podrá establecerse el acceso mediante elevador o montacargas.

Las características técnicas de dichos aparatos serán las siguientes:

El recinto será cerrado de fábrica de al menos medio pie macizo o equivalente en otros materiales resistentes al fuego.

Dicho recinto tendrá acceso mediante dos puertas como máximo, una en cada parada. Dichas puertas serán estancas al fuego. Dispondrán de los mecanismos necesarios para garantizar que en todo momento al menos una de ambas puertas permanezca cerrada.

Los dispositivos de maniobra se situarán en el exterior del recinto, quedando prohibido el accionamiento del ascensor desde el interior de la plataforma.

La plataforma estará dotada de los dispositivos que garanticen la inmovilidad de los vehículos durante su transporte. Su utilización estará prohibida a las personas, que únicamente podrán acceder a ella para maniobrar los vehículos en su acceso o salida.

Las dimensiones mínimas de la batea serán de 5,00 m. de longitud y 2,50 m. de ancho, librándose sobre ella una altura de 2,10 m.

Se complementará el elevador con una escalera para uso de las personas, de un ancho mínimo de un metro y de dimensiones de gradas idénticas a las de la escalera general del edificio.

Al igual que en el acceso mediante rampa, se dispondrá de una meseta de iguales características que en aquel caso.

Si la superficie útil de garaje se repite en dos o más plantas, deberán disponerse tantos elevadores como sean necesarios para servir uno a cada 10 coches o fracción.

#### **Artículo 6.3.17. Condiciones de los accesos peatonales**

Para garajes-aparcamientos con capacidad superior a 40 plazas, se preverá un acceso peatonal directamente desde el exterior. Disponiéndose una banda diferencial de circulación peatonal con una anchura mínima de 60 cm. y altura de 20 cm. sobre la cota de calzada rodada, en caso de que dicho acceso sea común con el de vehículos.

Para garajes-aparcamiento con capacidad superior a 60 plazas, el acceso peatonal será obligatoriamente independiente del de vehículos y distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas blindadas y resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas.

Los accesos peatonales se ajustarán a las disposiciones contenidas en la Norma Básica NBE-CPI-96.

En los garajes y aparcamientos que dispongan de plazas para minusválidos, al menos un acceso deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

#### **Artículo 6.3.18. Altura de los locales**

Los locales tendrán una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m.), con carácter general.

En los accesos, rampas y calles de circulación principales, la altura mínima libre bajo canalizaciones o elementos estructurales será de dos (2) metros.

#### **Artículo 6.3.19. Mesetas de espera**

1. Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, contado desde la puerta y antes de comenzar la rampa, de cinco metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán tendrá una pendiente inferior al 3%, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos. La puerta de cierre deberá situarse a una distancia mínima de un metro desde la alineación exterior del edificio.

La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta será como mínimo de 2,30 metros y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 metros.

La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta será como máximo de 2,80 metros.

2. La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de cuatro (4) metros y seis (6) metros en el caso de rampas bidireccionales.

#### **Artículo 6.3.20. Rampas de acceso**

1. La anchura mínima de las rampas, en función de sus características, será la siguiente :

- Unidireccional recta 3,00 m.
- Unidireccional curva 3,50 m.
- Bidireccional recta 5,00 m.
- Bidireccional curva 6,00 m.

2. La pendiente en rampas rectas no sobrepasará el dieciséis por ciento (16%) y en rampas curvas, el doce por ciento (12%) medida sobre el eje del carril exterior.

3. El radio mínimo en las curvas será de cinco (5) metros, medido en el eje del carril interior.

#### **Artículo 6.3.21. Calles de circulación**

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, serán de tres (3) metros; en caso de aparcamiento en batería a 90°, serán de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.)

El acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura de tres (3) metros y radios al eje mayores de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m.)

La altura mínima libre será de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas hasta un mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) en una profundidad máxima de sesenta (60) centímetros.

Todas las plazas de aparcamiento estarán definidas gráficamente y contarán con un rótulo indicativo, de acuerdo a la documentación del proyecto.

#### **Artículo 6.3.22. Condiciones de las plazas**

Automóviles 4,50 x 2,20 m.

Las anchuras deberán incrementarse en veinticinco (25) centímetros por cada lado que linde con una pared.

Plaza minusválidos 4,50 x 3,20 m.

Plaza minusválidos cuando no estén libres en uno de sus lados 4,50 x 3,60 m.

El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a veinte (20) metros cuadrados útiles por plaza.

En los garajes cuyo uso y acceso sea individual, deberá garantizarse un ancho mínimo de acceso y la rampa, si la hubiese, de dos metros setenta centímetros (2,70 m.), la espera o meseta de la rampa será como mínimo de dos metros setenta centímetros por tres metros cincuenta centímetros (2,70 m. x 3,50 m.), con una pendiente máxima del seis por ciento (6%). La pendiente máxima de la rampa será del veinte por ciento (20%). La dimensión mínima de la plaza independiente será de dos metros setenta centímetros por cinco metros (2,70 m. x 5 m.).

### Sección Tercera: Uso de Infraestructuras (Uso 3)

#### **Artículo 6.3.23. Definición**

El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras básicas.

#### **Artículo 6.3.24. Categorías**

Red de Energía Eléctrica

Red de Abastecimiento de agua

Red de Saneamiento

Red de Telecomunicaciones

Red de Gas

Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos

#### **Artículo 6.3.25. Condiciones generales**

Tanto el planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias,

en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

#### **Artículo 6.3.26. Condiciones particulares**

En lo que respecta al suministro de energía eléctrica y a la red de telecomunicaciones, en el suelo urbano y apto para urbanizar no se podrá hacer instalación aérea alguna.

En el suelo urbano y en el apto para urbanizar, todas las instalaciones de suministro de energía y de telecomunicaciones serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento aún cuando se hallen ya realizadas las obras de urbanización que permiten la definición de alineaciones y rasantes o cuando se puedan efectuar simultáneamente. En todo caso, en los nuevos Proyectos de Urbanización, será obligatoria la instalación de red subterránea.

Las subestaciones y centros de producción de energía eléctrica se prohíben expresamente en todo el término municipal, con las únicas excepciones del suelo de Sistema General de Instalaciones expresamente calificado para ello y en las condiciones que para el mismo se recogen en la Ordenanza de Zona correspondiente.

En el suelo urbanizable únicamente se permitirán este tipo de instalaciones en el Sector Industrial de Boroa, dadas la extensión y características del mismo.

La instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrá situarse por debajo del segundo sótano.

La vía pública no podrá ocuparse sobre rasante con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos.

Parámetros generales: Se adaptarán a las condiciones específicas que demanden las infraestructuras, en función de su normativa sectorial.

Para la edificación se respetarán los siguientes parámetros:

- Parcela mínima 200 m<sup>2</sup>.
- Altura 1 planta
- Separación a vialidad y colindantes 3 m., o la mitad de la altura

#### Sección Cuarta: Uso de Equipamiento (Uso 4)

#### **Artículo 6.3.27. Definición**

El uso de equipamiento comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Según su régimen de uso serán públicos o privados, considerándose los primeros integrados en los Sistemas Generales o Locales correspondientes.

#### **Artículo 6.3.28. Categorías**

1. Servicios administrativos. Comprenden las actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Central, así como de sus organismos autónomos y las actividades ligadas directamente al funcionamiento de las mismas.
2. Deportivo. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.
3. Docente. Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.
4. Sanitario. Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal.  
No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma consideración que el resto de profesionales.
5. Religioso. Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basílicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

6. Asistencial. Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Se incluyen en esta categoría en general, cuantas actividades inscritas en los registros oficiales correspondientes estén dedicadas a fines benéfico-sociales.
7. Recreativo, ocio y espectáculo. Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como : salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditoria, casinos e instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas.
8. Socio-Cultural. Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo : casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc. Las actividades de uso colectivo realizadas por entidades, tales como partidos políticos, sindicatos, Colegios Profesionales, Agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., no se consideran incluidas en el uso de equipamiento y se regularán asimilándolas al grupo de oficinas.

#### **Artículo 6.3.29. Cambios de uso de equipamiento**

Los suelos y edificaciones completas o parte significativa de ellas que a la fecha de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias contarán con la calificación de equipamiento en los planos de las mismas, aun cuando en el régimen de usos de la zona o área en la que se encontraran enclavados estuviese autorizado con carácter general otro uso diferente, no podrán sustituirse, reemplazarse o reconvertirse más que en otra de las categorías de uso de equipamiento descritas.

#### **Artículo 6.3.30. Alcance del Uso de Equipamiento**

En el plano de usos se especifican los suelos que las Normas Subsidiarias destinan a tal fin, sin perjuicio de su consideración o no como Sistema General o Local. Los usos de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaron su alteración, no será considerado modificación de las Normas Subsidiarias, si se mantiene el uso dentro de los de Equipamiento o de los de Servicios Urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.

En el supuesto de equipamientos combinados en un mismo edificio será obligatorio contar con acceso independiente para cada una de las actividades implantadas. Esta obligatoriedad no será exigible para aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en los que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.

#### **Artículo 6.3.31. Tolerancia del Uso de Comercio al por menor**

Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna, siempre que esto no suponga incremento de su superficie.

En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia.

En los nuevos edificios equipamentales se tolerará el uso de comercio al por menor, en locales situados en plantas bajas, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

Su propiedad deberá mantenerse bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.

Los horarios se ajustarán a los mismos que se dispongan en la actividad principal.

La superficie construida de los locales comerciales deberá quedar comprendida dentro de los diez (10) metros de profundidad, medidos siempre de forma paralela a la alineación de fachada.

El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el sesenta por ciento (60%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.

Las tres condiciones señaladas únicamente son de aplicación para aquellos edificios o para los tramos de fachada que coincidan con la alineación de calle señalada por las Normas Subsidiarias y que, por supuesto, se localicen en el suelo urbano y apto para urbanizar. En ningún caso podrán aplicarse a edificios o tramos de fachada situados en el interior de parcelas.

### **Artículo 6.3.32. Régimen de los equipamientos existentes**

Todos los equipamientos existentes en los edificios completos o parte significativa de ellos destinados a tal uso, así como los solares señalados gráficamente en los planos y los suelos que sustentan edificios cuyo último uso corresponde al uso equipamental, quedan vinculados al uso de Equipamiento.

Los edificios existentes destinados a equipamientos que contuvieran además otros usos no autorizados por estas Normas, se consideran dentro de ordenación hasta tanto se produzca un cambio de uso o se proceda a la sustitución del edificio. En cualquier caso, podrán ser objeto de todo tipo de obras de perpetuación de los usos existentes, en tanto que con ellas no se incremente la superficie destinada a los usos no autorizados.

## Sección Quinta: Uso Residencial (Uso 5)

### **Artículo 6.3.33. Definición**

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento de las personas.

### **Artículo 6.3.34. Categorías**

Vivienda unifamiliar aislada, doble o adosada. Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso más o menos restringido, pero público.

Vivienda Colectiva. Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

Cuando el alojamiento, generalmente ocupado por una o dos personas, es de una única habitación dedicada a dormitorio y con una superficie útil total menor de sesenta (60) m<sup>2</sup>. se denomina apartamento.

Vivienda Aneja. Es la vivienda única, destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de una instalación. Se admite, con carácter exclusivo, como complemento de otro uso principal, formando parte de su cuerpo edificatorio o en el interior de la parcela.

Residencia comunitaria. El uso de residencia comunitaria corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin constituir unidades de vivienda. No podrán incluirse en este uso las viviendas o apartamentos aunque tengan ciertos servicios centralizados.

Los edificios destinados a uso de residencia comunitaria podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.

Hotelero. Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica.

Se excluyen expresamente de esta categoría las actividades hosteleras como bares, restaurantes, etc., que se encuentran incluidas en el uso 7, categoría 2, Comercio al por menor, cuando no van asociadas al uso principal.

### **Artículo 6.3.35. Uso de vivienda con protección oficial**

Con independencia del uso y las categorías anteriores, se define como uso específico el de vivienda protegida cuando la misma se encuentre sometida a algún régimen de Protección Oficial, tanto si se encontrara éste regulado por la legislación estatal como por la Autonómica. Podrá ser como la anterior, unifamiliar aislada o adosada, colectiva o aneja. Las previsiones contenidas en estas Normas se considerarán cumplimentadas cuando se alcance la Calificación Definitiva o similar establecida normativamente y tendrán valor a todos los efectos, y en especial a los relativos a valoraciones y aplicación de los coeficientes de ponderación relativa entre usos. La pérdida de dicha calificación conlleva automáticamente la pérdida de los beneficios urbanísticos y económicos que a esta clase de viviendas otorgan las Normas Subsidiarias.

### **Artículo 6.3.36. Condiciones particulares del uso residencial**

En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohíba expresamente, se autoriza el uso Terciario (Uso 6), categoría 1.1, oficinas compartidas con la vivienda, pero continuando con el uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales, siempre que cuenten con acceso independiente de las viviendas y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.

En los edificios residenciales, las primeras plantas destinadas al comercio no podrán ser independientes



del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

#### **Artículo 6.3.37. Viviendas exteriores**

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una de las condiciones siguientes:

Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.

Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de seis metros.

#### **Artículo 6.3.38. Viviendas interiores**

No se permitirán viviendas interiores. Se considerarán así aquellas que no cumplan con las anteriores especificaciones de ventilación y asoleamiento, o por dar frente solamente a espacios libres privados cerrados.

#### **Artículo 6.3.39. Piezas habitables**

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior, por medio de un hueco de 1 m<sup>2</sup>. de superficie mínima y, en cualquier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta del local, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse, en este caso, los conductos y sistemas de ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m<sup>2</sup>.

No se admiten segundas luces en ningún caso; ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y setenta centímetros.

#### **Artículo 6.3.40. Conductos de ventilación**

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lleguen hasta la cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de 15 x 15 cm. de sección por cada unidad de lonja o local, o por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de lonja o local si la superficie de éste fuese superior a dicha cifra.

#### **Artículo 6.3.41. Vivienda mínima**

##### 1. Composición y programa

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo compuesto de bañera, lavabo e inodoro, y un espacio destinado a tendedero.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

##### 2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

En toda vivienda las superficies útiles mínimas del estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos, de acuerdo al siguiente cuadro:

	<b>ECK</b>	<b>EC</b>	<b>K</b>	<b>E</b>	<b>KC</b>
1 dormitorio	18	14	5	12	7
2 dormitorios	20	16	6	14	8
3 dormitorios	22	18	7	16	9
4 dormitorios	24	20	8	18	10

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m<sup>2</sup>. en los individuales y de 8 m<sup>2</sup>. en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>.

En la superficie en planta del estar (E, EC y ECK), cocina y dormitorios, se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

- Estar: 2,80 m.
- Cocina: 1,60 m.
- Dormitorio principal 2,50 m.
- Resto de dormitorios: 1,90 m.

Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 0,85 metros no pudiendo reducirse la anchura de paso en ningún punto de los mismos a menos de 0,80 m.

La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será igualmente de 0,80 m.

#### **Artículo 6.3.42. Apartamentos**

La unidad de vivienda se considerará como apartamento cuando, cumpliendo el programa mínimo de unidad de vivienda, no supere los 60 m<sup>2</sup>. útiles.

No podrá disponer de más de dos habitaciones-dormitorio, ni de más de cuatro piezas habitables en total (estancia, cocina y dos dormitorios), con independencia de las piezas complementarias de distribución, baño y/o aseo, etc. que no se considerarán como pieza habitable.

La cocina, si es independiente, puede ventilarse únicamente por un conducto a cubierta.

Los apartamentos, salvo indicación expresa en contra, son agrupables a las viviendas, en un mismo edificio, pudiendo originar individualmente o con las viviendas, cualquiera de las agrupaciones admitidas para éstas.

Salvo a los efectos citados en el presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, se hará extensiva a los apartamentos.

#### **Artículo 6.3.43. Distribución**

La compartimentación de los espacios de la unidad de vivienda es libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes. No se podrá acceder directamente a través de la cocina a ningún aseo ni dormitorio.

Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y, en ningún caso, podrá tener acceso único a través de otro dormitorio. Ningún espacio que no sea el vestíbulo, el pasillo o el estar, debe servir de paso obligado para acceder a otro local, salvo a un cuarto de baño o aseo incorporado. En estos casos deberá contar la unidad de vivienda con otro cuarto de baño, por lo menos, dotado de acceso en la forma antes señalada.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos, siempre que tengan, por lo menos, dos metros de altura.

#### **Artículo 6.3.44. Alturas**

La altura libre mínima en toda unidad de vivienda se establece en 2,50 m., salvo en aseos y zonas de circulación, en que puede rebajarse a 2,10 m. La altura libre tendrá un máximo de 3 m., sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar, por adopción de tipologías dúplex, en cuyo caso se computarán como de dos alturas.

Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas, deben disponer de al menos la mitad de su superficie con altura de techo igual o superior a la mínima establecida, pudiendo en el resto de la superficie disminuir la altura de acuerdo con las pendientes del tejado hasta un mínimo de 1,50 m.

El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 metros, será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los artículos anteriores.

#### **Artículo 6.3.45. Condiciones de ventilación de cocinas y aseos**

Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta: Uno destinado a ventilación ambiental, que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm<sup>2</sup>. en el colector general y de 150 cm<sup>2</sup>. en los conductos individuales.

Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada al estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

Los aseos y despensas dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el apartado anterior.

Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión, que se rematarán con un sombrerete.

#### **Artículo 6.3.46. Cuartos de basuras**

Las nuevas edificaciones que se construyan deberán disponer de un cuarto para el alojamiento de las basuras en los recipientes normalizados por el Ayuntamiento (este habitáculo deberá tener una superficie de 2 m<sup>2</sup>. por cada 12 viviendas, con unas dimensiones mínimas de 0,80 m. ancho y 2,80 m. altura).

Dicho cuarto deberá tener el suelo de pavimento pulido e impermeable, totalmente lavable y con pendiente entre el 1 y 2% hacia un sumidero que conecte con el alcantarillado de la edificación. Dispondrá asimismo de una toma de agua para riego y baldeo del recinto con 2 llaves de canica o bola y manguera que cubra toda la superficie del local. Las paredes serán alicatadas hasta el techo.

Dispondrá de una buena ventilación con conducto hasta 2 m. por encima del alero, así como iluminación artificial, con interruptor de pulsador temporizado. Dichos locales se situarán en los bajos del inmueble, a la rasante de la acera de la calle pública por la que circule el vehículo de recogida y junto a la salida del garaje del inmueble para aprovechar el vado permanente de dicha entrada para la carga de la basura.

#### **Artículo 6.3.47. Tendaderos**

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.

Cuando existan viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendadero separado de la cocina mediante puerta y permanentemente ventilado, con una superficie útil igual o superior a dos (2) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios público. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.

Los tendaderos se cerrarán con ventanas idénticas al del resto de las habitaciones de las viviendas, pudiendo en todo caso sustituirse el acristalamiento por dispositivos de lamas orientables. En ambos casos, el acristalamiento será de vidrio o plástico traslúcido. En ningún caso se realizará de celosía de cerámica u otros materiales similares.

Un 20% del hueco estará abierto permanentemente sin posibilidad de cierre, con el fin de lograr una correcta ventilación del tendadero.

### Sección Sexta: Uso Terciario (Uso 6)

#### **Artículo 6.3.48. Definición**

Comprende las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios, de mercancías, excepto las incluidas en los usos de Equipamiento y Servicios Urbanos y Administrativos.

#### **Artículo 6.3.49. Categorías**

##### 1. Oficinas

El uso de Oficinas comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, monetarias y de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas, servicios de arrendamiento, oficinas en general, etc.

En función de su tamaño se subclasifican en:

1.1. Despachos profesionales con menos de 100 m<sup>2</sup>. de superficie útil e incorporado a la vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

1.2. Despachos profesionales y oficinas administrativas y técnicas en general, tanto si están en edificio independiente, como en edificio con otro uso, aunque siempre con acceso independiente.

##### 2. Comercial al por menor, de carácter no concentrado.

2.1. Uso comercial. Comprende aquellas actividades destinadas a la exposición previa y a la compra, venta o permuta de mercancías al por menor o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato, donde se establece una relación no cualificada en el intercambio y las actividades destinadas a la comercialización de bienes y productos, reparación de pequeña maquinaria, servicios personales y a la prestación de servicios en general.

Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar y textil, etc.

2.2. Uso hostelero. Se incluyen en la prestación de servicios hosteleros los restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, discotecas, salas de juegos recreativos, salas de fiestas, etc. Su regulación específica queda recogida en la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de ubicación, instalación e inspección de establecimientos de Hostelería y Salas de Juegos y Recreativos que generan efectos aditivos. En cualquier caso:

Queda prohibido el uso de los locales de hostelería y espectáculos públicos comprendido en el grupo cuatro del Decreto 296/1997, de 16 de diciembre, del Gobierno Vasco: locales e instalaciones con autorización para disponer de música con pista de baile o realizar espectáculos. Salas de fiestas, salas de baile, discotecas, cafés-teatro, restaurantes con espectáculo y asimilables, en todos los edificios que tengan viviendas.

La nueva instalación de un local de uso hostelero de los Grupos II y III del Decreto 296/1997, de 16 de Diciembre, del Gobierno Vasco, deberá respetar una distancia superior a 60 m. con respecto a establecimiento ya existente de dicho uso, medida por fachada a vial público.

### 3. Comercial al por menor de carácter concentrado.

Se subclasifican en:

#### 3.1. Centro comercial o Galerías Comerciales.

Comprende idénticas actividades que las expresadas en la situación anterior, si bien en este caso se llevan a cabo, de forma concentrada, con accesos y elementos comunes. Esta situación se entiende con carácter complementario de otros usos y no en edificios exclusivos.

La condición de Centro comercial o Galería Comercial se adquiere por la simple utilización de elementos y accesos comunes por más de tres unidades comerciales o actividades independientes o por tener más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil.

#### 3.2. Grandes Almacenes

Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de Gran Almacén lleva aparejada la gestión única de la totalidad del espacio destinado a tal fin.

#### 3.3. Hipermercado

Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados, generalmente horizontales, apoyadas entorno a la especialización en un sector o ramo determinado.

### **Artículo 6.3.50. Condiciones particulares del uso de oficinas**

Los locales destinados a oficinas se ajustarán a las condiciones de calidad e higiene previstas en el Título Séptimo de estas Normas. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro treinta (1,30), cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a tres metros.

En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la fijada en las Normas.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones, etc.

### **Artículo 6.3.51. Condiciones particulares del uso comercial**

La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras o ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales.

Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo de un metro treinta (1,30).

Los comercios que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro treinta (1,30), salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro treinta (1,30), debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Cuando formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales individuales.

### Sección Séptima: Uso Productivo (Uso 7)

### **Artículo 6.3.52. Definición y Categorías**

El uso productivo es el correspondiente a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

#### 1. Industrial.

Atendiendo a los efectos que producen se clasifican estas actividades en cuatro subcategorías.

En razón a su emplazamiento se establecen las seis situaciones que se han definido para todos los usos comprendidos en estas Normas Urbanísticas en el Artículo 6.2.1.2.

Para la aplicación de los límites que siguen se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, hornos eléctricos, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local o su mantenimiento, ni la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

La superficie computada a efectos de determinar la densidad de potencia, no incluirá más que la destinada a la actividad industrial, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

1.1. Actividad admitida dentro o en edificio de viviendas. (Situaciones a y b del artículo 6.2.1 párrafo 2). Abarca aquellas actividades no molestas para la vivienda y comprende las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno y se destinen a tal uso no más de 200 m<sup>2</sup>. construidos.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,03 kw/m<sup>2</sup>., ni la potencia instalada total superior a 3 kw.

1.2. Actividad compatible con la vivienda. (Situaciones c y d del artículo 6.2.1 párrafo 2). Comprende los talleres o pequeñas industrias que no produzcan gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para las viviendas contiguas. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan motores de potencia inferior a 3 kw. cada uno y la superficie total construida no exceda de 600 m<sup>2</sup>.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,045 kw/m<sup>2</sup>., ni la potencia instalada total superior a 15 kw.

1.3. Actividad no admitida en zonas residenciales, pero sí en zonas calificadas de industriales, terciarios o mixtos. (Situaciones e y f del artículo 6.2.1 párrafo 2). Son aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán en zonas residenciales, pero sí en zona industrial o de servicios. La superficie máxima construida por industria no será superior a los 1.000 m<sup>2</sup>. ni la potencia instalada superior a 48 Kw.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,06 kw/m<sup>2</sup>.

1.4. Actividades industriales que no pueden incluirse en las anteriores por su mayor tamaño, potencia instalada o generación de molestias.

#### 2. Almacén compatible con la vivienda, en edificio de viviendas pero con acceso independiente.

En esta categoría se distinguen las siguientes:

2.1. Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan con las medidas correctoras correspondientes. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias, como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución.

2.2. Almacén con comercio al por mayor, con superficie máxima total de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que comprenden aquellas actividades dedicadas al almacenamiento y venta al por mayor de productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan las medidas correctoras correspondientes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

#### 3. Almacén incompatible con la vivienda, con o sin venta al por mayor.

Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenaje y venta al por mayor de bienes y productos que hacen que la actividad sea calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

### **Artículo 6.3.53. Condiciones de composición y estética**

Las actividades industriales y de almacén en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes determinaciones:

Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal.

No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquél que está definido por la alineación principal.

En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con tratamiento de fachada adecuado al empleado en el cuerpo de oficinas.

Las fachadas habrán de estar terminadas con materiales de buena calidad y sus elementos deberán estar armónicamente dispuestos. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

#### **Artículo 6.3.54. Condiciones generales del uso productivo**

Para poder ser autorizada una actividad productiva, deberá cumplir las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la legislación sectorial de aplicación para la actividad específica que se desarrolle así como las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Si la iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante, en todos los usos industriales, de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

Todo edificio industrial deberá cumplir las siguientes condiciones :

No podrá haber en su interior más que una vivienda para el portero o vigilante.

El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personas hasta la línea de fachada.

Deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de vehículo camión por cada 600 m<sup>2</sup>. de planta. La entrada de esta zona de carga y descarga permitirá el acceso de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 12 metros.

Nunca podrá reducirse de categoría una actividad de categoría superior.

#### **Artículo 6.3.55. Condiciones ambientales del uso industrial**

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Organismo competente y del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas.

Los límites de emisión de los vertidos, tanto al ambiente como al alcantarillado, se ajustarán a lo que establezcan las correspondientes Ordenanzas Municipales y a la legislación sectorial correspondiente.

#### **Artículo 6.3.56. Condiciones particulares del uso de talleres de Reparación de Vehículos**

Los talleres de reparación, en especial los de automóviles y los túneles de lavado, se consideran industrias de segunda categoría si no rebasan los límites de ocho empleos, motores con potencia máxima de 3 kw cada uno, una densidad de potencia de 0,045 kw por metro cuadrado y un nivel de ruido de 40 DbA en Leq 1 minuto diurnos y 30 nocturnos. Entre dos talleres de este tipo situados en suelo residencial, deberá haber una distancia de 100 m. medida por fachada de vial público.

No se permite la instalación de cementerios de vehículos en todo el término municipal.

Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer de una superficie de espera, destinada a aparcamiento de vehículos igual a la superficie realmente destinada a taller. Se prohíbe la estancia, aparcamiento o reparación en la vía pública.

En zonas de prueba de motores, se instalará un sistema especial independiente de evacuación de humos.

#### **Artículo 6.3.57. Condiciones particulares del Uso de Almacén**

Los edificios o naves de almacenamiento, deberán reunir las características establecidas para la edificación industrial.

Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones específicas que les sean de aplicación en función de cada actividad.

No podrán almacenarse materiales que tengan un grado de peligrosidad o incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o peligrosos.

Las operaciones de carga y descarga y movimiento de material almacenado, deberán realizarse en el interior de los locales, debiendo habilitarse espacio suficiente para las mismas, efectuándose de forma que no se rebasen los límites de ruido establecidos, debiendo en caso contrario, adoptar el sistema de aislamiento acústico necesario.

#### **Artículo 6.3.58. Condiciones particulares del uso industrial**

Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y el régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación, se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

Para la puesta en marcha de una actividad industrial se precisará una certificación expedida por el técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado, de que no se superan los límites sonoros establecidos y de que los sistemas correctores propuestos reducen las molestias u otros efectos inadmisibles a los límites fijados en el proyecto y en la licencia correspondiente.

Ningún local que se destina a uso industrial puede instalarse en sótano.

Todos los locales que alberguen usos industriales de segunda categoría y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener acceso independiente de aquéllas.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.

Las características de los materiales serán tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 40 DbA en todo caso, y los 30 DbA desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana. Cuando la superficie total de los locales industriales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 m<sup>2</sup>., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro. y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

#### Sección Octava: Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (Uso 8)

#### **Artículo 6.3.59. Definición**

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, ocio, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad.

Quedan incluidos en este uso los espacios de Sistemas Locales definidos como áreas para espacios libres y paseos peatonales.

Este uso tiene carácter público y se basa en la utilización de espacios sin edificar o con pequeñas edificaciones o instalaciones exclusivamente destinadas a facilitar su utilización.

Cuando la titularidad sea privada no tendrán la consideración de Sistemas Locales o Generales.

#### **Artículo 6.3.60. Categorías**

Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.

Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.

Espacios libres de uso y propiedad privada.

#### **Artículo 6.3.61. Condiciones de uso en los Espacios Libres y Zonas Verdes**

- Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda.
- Comercial: Sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup>. en total.
- Oficinas: Pequeña oficina municipal, únicamente vinculada al servicio propio del uso de parque, con un volumen máximo de 100 m<sup>3</sup>.
- Cultural: Se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 50 m<sup>3</sup>. en total.
- Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre con las limitaciones del 10% de la superficie del parque.
- Sanitario: Se permite sólo con carácter de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m<sup>3</sup>.

Se permiten las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.

- Infraestructura de transportes: Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos que el Ayuntamiento autorizará mediante convenio en suelos de titularidad privada.

Quedan prohibidos los restantes usos.

#### **Artículo 6.3.62. Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes de Titularidad Pública**

Los Espacios Libres y Zonas Verdes mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos.

Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo, en todo caso, el suelo de propiedad municipal.

Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo hostelero en régimen de concesión.

Se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos de titularidad pública en el 10% de la superficie calificada como Espacios Libres. Como excepción, en los lugares señalados en los planos de diseño con el



símbolo se autorizará la ocupación total de la zona para la realización de aparcamientos de titularidad pública.

Se podrán autorizar casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales (de temporada) de bebidas, helados, etc., según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

#### **Artículo 6.3.63. Espacios libres de Uso Público y Propiedad Privada**

Las Normas Subsidiarias contemplan en determinados lugares, señalados en la documentación gráfica, la existencia de suelos destinados al uso de Espacio Libre de Uso Público, pero con la titularidad de suelo en régimen de propiedad privada.

Las condiciones de utilización de estos suelos se sujetarán a lo establecido en el artículo anterior, si bien las únicas ocupaciones permitidas en superficie serán las correspondientes a casetas, puestos de venta, veladores, etc., construidas con estructuras desmontables, aún cuando las autorizaciones se extiendan por periodos anuales completos, con las mismas condiciones de tramitación que las señaladas para los usos provisionales regulados en el Título Cuarto.

El mantenimiento de estos espacios correrá a cargo del propietario o la comunidad de propietarios y su horario de apertura y cierre podrá ser regulado por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 6.3.64. Espacios Libres de Uso y Propiedad Privada**

Las Normas Subsidiarias contemplan en determinados lugares señalados en la documentación gráfica o como consecuencia de las condiciones de ocupación máxima, la existencia de suelos destinados al uso de espacio libre de uso y propiedad privados, resultantes del solar no ocupado por la edificación.

Las únicas ocupaciones permitidas en superficie, además de la correspondiente al uso principal, serán las correspondientes a veladores o elementos decorativos de jardinería, hasta un máximo del cinco por ciento (5%) de la ocupación máxima de la parcela.

Estos espacios libres y jardines mantendrán su carácter prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, no autorizándose pavimentos duros en más de un treinta por ciento (30%) de su superficie.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

#### **Artículo 6.3.65. Instalaciones Provisionales**

Las instalaciones provisionales de uso cultural, recreativo o de espectáculos, autorizadas en el artículo 6.3.62., deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las instalaciones o estructuras eventuales portátiles o desmontables que pretendan utilizarse en la celebración de espectáculos o actividades recreativas, requerirán de previa licencia otorgada por el Ayuntamiento mediante un procedimiento especial y sumario.

A las instalaciones o estructuras eventuales les serán exigidas condiciones de seguridad higiene y comodidad para el público y los ejecutantes análogas a aquéllas que lo sean para las instalaciones fijas,



suficientemente acreditadas en el expediente mediante certificación de técnico competente.  
No se autorizará la instalación sin que el organizador acredite tener concertado seguro que cubra el riesgo de la responsabilidad civil y, en su caso, plan de emergencia, en los términos del artículo 8 de la Ley 4/1995 de 10 de noviembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, publicada en el B.O.P.V. del 1 de diciembre de 1.995, así como el cumplimiento de las demás obligaciones previstas en la legislación vigente.

## **TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Sección Primera: Disposiciones Comunes a la Edificación**

##### **Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo.

Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.

##### **Artículo 7.1.2. Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto, sin incremento de la edificabilidad**

Si por razones de dimensionamiento del tamaño de las viviendas se considera conveniente modificar la profundidad de la sección transversal de los tipos edificatorios impuestos (es decir, la distancia o separación entre fachadas de su sección), esta modificación podrá realizarse en las siguientes condiciones:  
Incremento de profundidad: Se admite un máximo de 0,50 m. en cada fachada.

Reducción de profundidad: Se admite un máximo de 0,50 m. en cada fachada.

La modificación se referirá uniformemente a todo el edificio, o a una parte del mismo claramente diferenciada del conjunto.

Igualmente podrá modificarse la longitud de los tipos edificatorios impuestos en las siguientes condiciones:

Incremento de longitud: Se admite un máximo de 0,50 m. en cada extremo o testero.

Reducción de longitud: Se admite un máximo de 0,50 m. en cada extremo o testero.

No se admiten en ningún caso modificaciones que rompan o desvirtúen el tipo de edificio, calle o espacio urbano vinculado.

##### **Artículo 7.1.3. Sustituciones**

La sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta, quedará sujeta a las siguientes condiciones:

El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.

La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En los casos de remate de medianeras, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos, y las alturas máximas de perfil señaladas en los planos y/o fichas urbanísticas.

La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.

El Estudio de Detalle recogerá las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante.

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará la ordenación específica o de edificación impuesta de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto por las determinaciones de dicho Estudio y las presentes Ordenanzas.

##### **Artículo 7.1.4. Parámetros aplicables**

Los parámetros urbanísticos básicos definidos en la Norma serán de aplicación para calcular la edificabilidad de los terrenos y solares a efectos de la aplicación de los mecanismos de gestión del suelo urbano que se recogen en estas Normas.

La regulación de los parámetros urbanísticos se realiza área por área y de conformidad con lo señalado en las fichas urbanísticas.

#### **Artículo 7.1.5. Alineaciones**

Los edificios se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas. En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona rayada en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación máxima. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas.

El número de plantas, la superficie total y la cota de alero y/o altura, son de aplicación simultánea y obligado cumplimiento, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estos datos figuran en los planos de ordenación del suelo y en los cuadros que figuran en estas Normas.

Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, serán de obligada observancia para los edificios privados, para los públicos y para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que en este último caso se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Los retranqueos autorizados se refieren a la última planta de la edificación y deben realizarse con un mínimo de 2,50 m. de la alineación señalada en todas sus fachadas.

#### **Artículo 7.1.6. Ordenación específica o de Edificación Impuesta**

La ordenación específica o de Edificación Impuesta, podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, conforme a lo previsto por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indique expresamente para los terrenos señalados en los planos de ordenación o en la ficha correspondiente.

En todo caso, se considerarán determinaciones fundamentales de las Normas Subsidiarias y que por lo tanto no pueden ser modificadas por los estudios de detalle, la ocupación del suelo, las alturas máximas y aprovechamiento edificatorio previsto. Asimismo, tampoco podrán variarse los sistemas generales y locales de espacios libres, sistema viario y equipamiento comunitario establecidos por las Normas.

#### **Artículo 7.1.7. Disposición de las alturas**

El proyecto de cada construcción deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus diferentes plantas, con el fin de mantenerlos en una misma línea horizontal a lo largo de la totalidad de la fachada manteniendo en toda ella una altura de cornisa y de galerías aporricadas uniforme.

Para efectuar la medida de la altura máxima permitida, se parte de tres conceptos básicos, que son:

Rasante. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes y/o con urbanización definitiva.

Alineación o perímetro regulador. Es la línea poligonal que delimite las superficies ocupadas en planta por la edificación, según los planos de las Normas Subsidiarias o de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que los desarrollen.

Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.

#### **Artículo 7.1.8. Forma de medir las alturas**

La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto de la rasante, siempre que desde este mismo punto se midan las alturas de las lonjas y plantas bajas habitables, a los efectos de lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas.

En las ordenanzas de área se señalan las alturas máximas aplicables en cada una de ellas.

La altura total máxima se define en número de plantas, y en este caso la cota del alero se fija de acuerdo con las siguientes medidas:

- 1 planta 3,60 m.
- 2 plantas 6,45 m.
- 3 plantas 9,35 m.
- 4 plantas 12,25 m.
- Por cada planta de más 2,85 m.

La altura total máxima de cornisa no debe en ningún caso ser superada. Las compensaciones por mayor espesor en los forjados deben absorberse en el zócalo del edificio y nunca sobrepasando la cota del alero ni las alturas libres de los espacios habilitables.

Se exceptúan del cumplimiento de este artículo, los edificios que deban igualar cornisa con los colindantes, si así figuran en las fichas urbanísticas.

Sin embargo, en ningún caso podrá la edificación, en cualquiera de sus puntos, sobrepasar la altura



máxima autorizada en la equivalente a una planta alta. Si ello se produjere, deberá seccionarse el edificio y reiniciarse el cómputo de alturas en ese punto.

Este criterio será también de aplicación para los casos de edificaciones contiguas, que podrán agruparse a los efectos de unificación de sus alturas.

## Sección Segunda: Parámetros Urbanísticos

### **Artículo 7.1.9. Aplicación**

Los parámetros urbanísticos básicos, definen y fijan las intensidades de uso y el aprovechamiento edificatorio del suelo. Sus valores tienen el carácter de máximos y de mínimos y en ningún caso pueden ser sobrepasados o reducidos, excepto en los edificios catalogados o protegidos.

Únicamente con expresa autorización del Ayuntamiento que la otorgará si las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona no resultaren afectadas desfavorablemente, podrán disminuirse en alguna construcción estos parámetros urbanísticos. En todo caso, las cesiones obligatorias de suelo y los costes de urbanización que procedan se efectuarán con arreglo a lo que resulte de los parámetros urbanísticos fijados en estas Normas, sin que se vean afectados por la disminución en los mismos que pudiere ser autorizada.

Se definen así detalladamente mediante los valores de estos parámetros, las intensidades de uso y las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas, sectores o unidades de planeamiento contemplados.

### **Artículo 7.1.10. Parámetros aplicables**

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que se señala en la Ley como patrimonializable por el propietario, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

Coefficiente o módulo de edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado. En cada área se señalan una o más subzonas que se distinguen entre sí por la intensidad color o tipo de trama gráfica, a cada una de las cuales se aplica un diferente coeficiente.

El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.

La ocupación máxima fijada en tanto por ciento sobre el suelo aportado.

Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de diseño. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.

Los aprovechamientos derivados de la Edificación Impuesta, para el conjunto de suelos así tipificado.

El número de viviendas que figura en las Unidades de Ejecución.

### **Artículo 7.1.11. Modo de computar el coeficiente de techo**

Para la determinación de los parámetros coeficiente de techo, se tomará como superficie de suelo el realmente aportado por el promotor de la actuación urbanística multiplicado por el índice aplicable de cada tipo de calificación.

La edificabilidad se obtendrá por adición de las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, tomando como parámetro definidor las alineaciones construidas exteriores de cada edificio, incluyendo también las superficies de las plantas de las escaleras y estancia o paso y vuelos cerrados, incluso sus paredes de cerramiento, con exclusión de los patios interiores.

Las terrazas en pisos y vuelos abiertos computan el 100 % de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja, hasta un máximo del 15% de la ocupación en planta.

Se deberán computar asimismo a efectos del coeficiente de techo los trasteros, las salas de instalaciones, salas de máquinas, etc. y los garajes que estén sobre rasantes, cualquiera que sea su dimensión.

No será computable a estos efectos la superficie de trasteros en sótano. Estos trasteros no pueden tener acceso desde el interior de las viviendas cuando éstas sean colectivas.

En los casos de habitaciones abuhardilladas se contabiliza como superficie construida toda aquella que tenga más de 1,50 m. de altura libre.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

### **Artículo 7.2.1. Aplicación**

Las condiciones establecidas en el presente Capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 7.1.1.

### **Artículo 7.2.2. Condiciones de los locales no aptos para el uso residencial**

Todos los locales que alberguen usos distintos del de vivienda y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener accesos independientes de aquellas. Se exceptúan los despachos profesionales.

### **Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación**

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

En los restaurantes y en general todo local que contenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente hasta cubierta, siendo la sección útil mínima de este conducto de 400 cm<sup>2</sup>.

### **Artículo 7.2.4. Otras condiciones**

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.

Cuando la superficie total de los locales comerciales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 m<sup>2</sup>., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

La altura libre de los locales será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.)

## **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE LOS PATIOS**

### **Artículo 7.3.1. Tipos de Patios**

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

- Patio Abierto a Fachada
- Patio de Manzana, de acceso público, de acceso privado y con ocupación permitida.
- Patio de Parcela.

### **Artículo 7.3.2. Patio Abierto a Fachada**

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno cincuenta (1,50) metros.

En edificios con tipología intensiva se prohíben los patios abiertos a fachada.

### **Artículo 7.3.3. Patio de manzana**

Es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas.

### **Artículo 7.3.4. Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja**

Las Normas Subsidiarias permiten la ocupación del patio en planta baja en aquellas manzanas en las que expresamente se señala en los planos de Diseño Urbano.

En estos casos, se autoriza la ocupación del patio al cien por cien (100%) de su superficie, con la altura reglamentaria de la planta baja.

Cuando la diferencia entre las alturas reglamentarias de las plantas bajas de la totalidad de la manzana, o entre colindantes, sea superior a tres (3) metros, se actuará de modo que cada edificación igualará la altura del techo de su planta baja a la de los edificios colindantes, en todo su perímetro del interior del patio y con un fondo mínimo de cinco (5) metros.

A los efectos de lo expresado en el apartado anterior, la altura del colindante se tomará según la forma de medir la altura reglamentaria de la planta baja establecida en la presente normativa.

En ningún caso se podrán tomar luces ni ventilación de los paramentos verticales que se deduzcan de la aplicación de estas reglas.

Si como consecuencia de las circunstancias concretas de la aplicación de estas normas se derivaran soluciones claramente incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento, por iniciativa

propia, podrá tramitar un Estudio de Detalle de la manzana para la resolución del conflicto. Únicamente se permitirá la ocupación de patio en edificios de nueva construcción, sustitución o rehabilitación integral de edificio consolidado.

#### Artículo 7.3.5. Patio Interior o de Parcela

Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.

Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.

La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios en los que la caja de escaleras tome luces y vistas, la altura de los patios se computará, como mínimo, a partir del nivel del techo de la planta baja reglamentaria.

La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones :

Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.

Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.

Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como altura del muro los remates de la caja de escalera y sala de máquinas del ascensor únicas edificaciones autorizadas a estos efectos situadas por encima de la última planta de viviendas. Si computarán como altura a estos efectos los muros verticales de los trasteros, si los hubiere.

#### Artículo 7.3.6. Dimensiones mínimas de los patios cerrados

1. Dimensiones: Estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible, de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

<u>Uso de local o tipo de vivienda</u>	<u>Diámetro del círculo inscrito en el patio</u>
Viviendas unifamiliares con patio independiente	$\varnothing \geq 2$ metros
Viviendas en altura o con patio compartido:	$\varnothing \geq H$
- Sala-comedor, estar	$\varnothing \geq 0,3 \quad H \geq 3$ metros
- Dormitorio y cocina	$\varnothing \geq 0,15 \quad H \geq 2$ metros
- Aseos y tendedero	
Escaleras	$\varnothing \geq 0,15 \quad H \geq 2$ metros

2. Cubrimiento: Los patios podrán cubrirse siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas con una superficie mínima igual o superior al diez por ciento (10%) de la superficie de patio.

#### Artículo 7.3.7. Condiciones de los patios de parcela

Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.

Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.

Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio, quedando prohibido el acceso a los mismos a través de viviendas o locales de negocio.

El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.

### CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos

Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en todas sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los

mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción. En sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de plantas superiores, vestuarios y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.

En viviendas unifamiliares o adosadas, se autorizan también los txokos privados, siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación requeridas con carácter general, exigidas a los locales habitables, tal y como se regulan para el uso de vivienda.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y veinte centímetros (2,20 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

#### **Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento**

1. - Los sótanos de la "Edificación no diseñada" podrán ocupar para aparcamiento, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

2. - Estos sótanos sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público de dos (2) metros.

En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que de servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración catastral existente.

3. - Será preceptiva la presentación de un proyecto que contendrá al menos:

- a) Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.
- b) Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.
- c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela.

4. - El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:

- a) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.
- b) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 m. del suelo supere los 65 cm. respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 m. de radio y 4 m. de profundidad.
- c) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.
- d) Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm. de diámetro por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida total de aparcamiento.

#### **Artículo 7.4.3. Ocupación en planta baja de los aparcamientos**

Los aparcamientos construidos sobre rasante en los "Edificios impuestos" se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas y computarán como superficie construida. Los aparcamientos construidos sobre rasante en la "Edificación no diseñada" computarán también como superficie construida.

Se exceptúan de los límites anteriores los señalados en el artículo 7.1.12., esto es, los primeros veinticinco metros cuadrados construidos por unidad de parcela en las áreas con edificación no diseñada.

En todos los casos serán aplicables los límites relativos a ocupación y separaciones.

#### **Artículo 7.4.4. Condiciones de la planta baja**

Toda planta destinada a uso residencial o de vivienda, estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado, un mínimo de 40 cm. en cualquier punto. Esta condición se hará extensiva a todo su perímetro. No se consentirá destinar a vivienda aquellas piezas que tengan algún muro contra el terreno.

La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres veinticinco (3,25) metros, ni superior a cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m), con la excepción prevista en este Título y en las Ordenanzas de Zona que establecen cómo medir la altura.

Cuando la planta baja sea destinada a los usos de Servicios Urbanos o de la Administración, Equipamiento o Comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más o menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

#### **Artículo 7.4.5. Entrepisos en las plantas bajas**

Se permite la construcción de entrepisos en las plantas bajas de las edificaciones preexistentes destinadas a lonjas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

La superficie útil que ocupe el entrepiso, medido en sus puntos más salientes, no podrá ser superior al 50% de la superficie útil del local.

El espacio libre de los locales que resultaren medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a 2,50 m. en la parte baja y 2,30 m. en la parte alta, medidos de hormigón de placa o forjado a hormigón.

Los locales resultantes de la anterior condición tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 m<sup>2</sup> de superficie mínima a la calle o patio mínimo de 9 m<sup>2</sup> de superficie y con 3 metros de vista recta.

Dicha superficie para luz y ventilación de 1,50 m<sup>2</sup>. será para locales de hasta 10 m<sup>2</sup> de superficie. Por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m<sup>2</sup>. se aumentará la superficie total de los huecos en 0,10 m<sup>2</sup>. En caso de que los locales no reciban luz ni de la calle ni de patios, habrá de quedar el piso superior sin cerrar en una altura de un metro, medido desde el techo, y la planta inferior deberá tener huecos practicables (puertas, etc.) con una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup>.

Cuando la parte alta no alcance la altura de 2,35 m. a que hace referencia la regla b), este espacio no podrá utilizarse sino para depósito, almacén o similar, con un fondo máximo de dos (2) metros.

En ningún caso podrán utilizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

#### **Artículo 7.4.6. Entrepisos en locales industriales o terciarios**

Se permite la construcción de entrepisos en edificios preexistentes sin uso residencial, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

La superficie total construida resultante no superará el índice o aprovechamiento asignado para la zona en su Ordenanza correspondiente y en ningún caso superará el 50% de la superficie útil del local.

El espacio libre de los locales que resultaren, medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a:

3,50 m. en la planta baja

3,00 m. en las demás plantas

Los locales resultantes, tomados uno a uno, tendrán huecos de luz y ventilación de 0,10 m<sup>2</sup>. por cada metro cuadrado de superficie útil, con un mínimo de 1,50 m<sup>2</sup>. Se justificará una correcta composición de huecos mediante la aportación de la documentación gráfica correspondiente.

En ningún caso podrán autorizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

#### **Artículo 7.4.7. Alturas mínimas**

Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

Sótano de aparcamiento 2,20 m

Plantas bajas 3,25 m

Plantas altas 2,50 m

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados.

Podrá rebajarse la altura mínima de la planta baja mediante decoraciones, siempre que ningún punto de ésta se halle a menos de 2,80 m. de distancia del suelo.

#### **Artículo 7.4.8. Aprovechamiento bajo cubierta**

Por encima de la última planta autorizada únicamente se permite el uso de trasteros, a no ser que en la norma correspondiente y en el plano de diseño se indique la autorización del uso bajo cubierta.

En estos casos el espacio bajo cubierta deberá estar comprendido dentro del volumen definido por planos inclinados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no origine una altura libre en cualquier punto superior a 3,50 metros.

#### **Artículo 7.4.9. Condiciones de los soportales o galerías aporricadas**

Los soportales o galerías aporricadas se ajustarán tanto en ubicación y desarrollo longitudinal de fachada, como en sus dimensiones, a lo previsto en los planos de la documentación gráfica, pudiéndose admitir una oscilación máxima 0,50 m. para la distancia entre pilares del plano de fachada, manteniéndose sin embargo constante a lo largo de una misma calle el ritmo adoptado.

La profundidad de dichas galerías será la que figura en los planos. El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme para cada tramo, especialmente en lo que respecta a dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado que deben ir provistas, independientemente de lo propuesto para el alumbrado público de vías y plazas. No podrán aparecer en el techo de la galería bajantes vistas de pluviales o fecales.

El tratamiento de los pilares de fachada será el apropiado para su conveniente durabilidad (piedra natural, hormigón visto tratado, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos para los mismos, aunque sí se autoriza el ladrillo caravista.



Las anteriores condiciones de tratamientos, ritmos, sistemas de iluminación, etc., habrán de observarse con todo rigor y a nivel de conjuntos completos, como son las piezas previstas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlas compositiva y ambientalmente, garantizando así su coherencia interna y unicidad.

Una vez edificado cada solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías (pavimento, revestimientos, luminarias, etc. ) pasará a cargo del municipio, a excepción del correspondiente al cerramiento de las plantas bajas. El mantenimiento de las mismas correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios de la construcción, lo que deberá recogerse en la declaración de obra nueva.

#### **Artículo 7.4.10. Vuelos**

Se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendederos y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta baja.

Los miradores serán los cuerpos volados de la edificación con cerramiento en toda la superficie de la fachada. Este cierre deberá ser acristalado como mínimo en un 60% de su superficie.

La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 60% de la superficie total de la misma pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendederos. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.

La superficie de vuelos cubiertos se contabiliza, por su totalidad, dentro de la superficie general asignada al edificio.

#### **Artículo 7.4.11. Limitación del vuelo**

El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el diez (10) % de la separación recta entre edificios, con un máximo de 1,20 metros. Se exceptúan de esta limitación los aleros y cornisas, que pueden sobrepasar esta limitación en 0,50 m. más.

El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,25 m. sobre la rasante definitiva de la urbanización.

### **CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS URBANIZACIONES**

#### **Artículo 7.5.1. Definición**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios y las urbanizaciones, las que se imponen al conjunto de obras, instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupan, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

Sección Primera: Dotación de Agua

#### **Artículo 7.5.2. Dotación de agua potable**

El cálculo de la red se efectuará para consumo mínimo de 300 l/hab/día o 90 l/empleo/día, con un coeficiente de punta de 2,4 aplicado al número de viviendas del área objeto del proyecto de urbanización. La distancia máxima entre las bocas de riego será de 30 m.

En instalaciones contra incendios se preverá un hidrante o boca de riego cada 1,2 Ha. que se ubicará en lugares de fácil acceso rodado y separados como máximo 200 m. La presión estática, en cualquier punto de la red de distribución, no será superior a 60 m. de columna de agua, no debiendo quedar la conducción en ningún caso por debajo de la línea piezométrica.

Sección Segunda: Dotación de Energía y Alumbrado Público

#### **Artículo 7.5.3. Energía eléctrica**

Se prohíben los tendidos aéreos en todo el suelo urbano municipal.

Deberán transformarse los tendidos aéreos en redes subterráneas, a medida que vayan siendo urbanizadas las áreas o polígonos aptos para urbanizar.

#### **Artículo 7.5.4. Alumbrado público**

##### **1. Exigencias fotométricas**

Niveles de iluminación. En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público se exigirá como mínimo un nivel de 20 lux en servicio para las vías rodadas y un mínimo de 17 lux en servicio para las vías peatonales. Se considerará como coeficiente de conservación 0,64.

Uniformidad. En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser propiedad y uso público se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,66 y extrema de 0,35 y para las vías peatonales una uniformidad media de 0,50 y extrema de 0,25.

##### **2. Tipo de lámpara**

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser de propiedad y uso público se



exigirá la instalación de lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia nominal de 150 a 400 w. para las vías rodadas y 150 w. para vías peatonales. Podrán ser de vapor de mercurio en parques y jardines.

3. Luminarias. Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Ser de aluminio

Ser herméticas

Tener cierre de policarbonato en zonas con peligrosidad potencial y de metacrilato en zonas normales.

4. Soportes. Deberán cumplir con los siguientes condicionantes

Ser de una sola pieza, sin soldadura

Estar galvanizados, interior y exteriormente, por inmersión en baño de zinc caliente. La capa de protección será uniforme y de un espesor no inferior a 60 micras. El aspecto será brillante y sin manchas, no aceptándose la presencia de chorretones, manchas o exfoliaciones observables a simple vista.

Estar calculados con un coeficiente de seguridad de 3,5.

Tener las cajas de bornas y fusibles totalmente protegidas.

5. Alturas. Las lámparas de 250 w. serán de 9-12 de altura y las de 150 w. irán normalmente sobre columna de 5 o 6 m. de altura.

6. Alumbrado integrado en los edificios. Se admitirán debidamente justificados y con una clara precisión de la calidad de instalación.

7. Tendido. Será siempre subterráneo, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente en que podrá apoyarse en las fachadas. El neutro tendrá la misma sección que los conductores activos.

8. Proyecto. Todos los Proyectos de Urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento de la normativa anteriormente citada, fundamentalmente las exigencias fotométricas. Deberá asimismo justificarse el cumplimiento estricto del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

#### **Artículo 7.5.5. Gas Natural**

Los Proyectos de Ejecución de aquellos edificios en los que esté prevista la instalación de gas natural, deberán recoger en su documentación la situación y trazado de armarios de regulación, contadores y tuberías, que deberán ajustarse a lo señalado en el Capítulo Octavo de este Título.

Sección Tercera: Dotaciones de Comunicación

#### **Artículo 7.5.6. Telefonía**

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

La red de distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes, de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

#### **Artículo 7.5.7. Radio y televisión**

En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, se prohíbe la instalación de antenas individuales de radio o televisión, debiendo unificarse al máximo posible la implantación de antenas colectivas de televisión y radiodifusión.

Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para la imagen urbana del edificio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Cuando sea previsible la realización sucesiva y contigua de diversos edificios, se deberán estudiar las medidas adecuadas para permitir la máxima agrupación, incluso con la unificación de las instalaciones colectivas que pudieran corresponder a varias comunidades.

#### **Artículo 7.5.8. Servicios postales**

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Sección Cuarta: Servicios de Evacuación

#### **Artículo 7.5.9. Evacuación de aguas pluviales**

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca, mediante arqueta sifónica, sin que el colector ni las arquetas invadan la vía pública y con una acometida a la red pública de saneamiento.

Las bajantes que se coloquen en las fachadas a vía pública quedarán dentro del paramento del edificio, al menos en la altura de planta baja y, como mínimo, tres metros y medio (3.5 m.) a contar desde el pavimento de la calle.

#### **Artículo 7.5.10. Evacuación de aguas residuales**

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales deberán acomodarse a lo establecido en el Reglamento aprobado por el municipio de Amorebieta-Etxano, Regulador del Vertido y Depuración de las aguas residuales en el Sistema General de Saneamiento.
2. Suelo urbano. en el suelo urbano el saneamiento dispondrá de un sistema separativo para las aguas pluviales y fecales. La incorporación a la red general se realizará a través de una arqueta o pozo general de registro. Las aguas residuales procedentes de actividades comerciales e industriales deberán tramitar el Permiso de Vertido a Colector y disponer de las instalaciones de pretratamiento necesarias que permitan el cumplimiento de los niveles de vertido.
3. Suelo apto para urbanizar. Los proyectos de urbanización, en su apartado de saneamiento, deberán definir el sistema de tratamiento de sus aguas residuales, incorporándolas a la red municipal de saneamiento o disponiendo de un sistema de depuración si el vertido es directo a cauce público.

Con carácter general, se establece la obligatoriedad del uso del saneamiento público, pero si el área de actuación estuviera alejada más de 200 metros del colector municipal, el promotor deberá construir, a su costa, el tramo de colector necesario para conectarse a la red municipal o realizar las instalaciones de depuración precisas para cumplir las exigencias de calidad de vertido a cauce público. El promotor de la urbanización presentará en el Ayuntamiento y con carácter previo a la recepción definitiva de las obras, la Autorización de Vertido a Cauce Público otorgada por el organismo competente. La realización de un sistema de depuración aislado deberá incluir en la documentación del proyecto constructivo los criterios de explotación, mantenimiento de la instalación y la asignación de cargas económicas.

4. La dotación del cálculo para las aguas fecales será como mínimo de 180 l/habitante y día, en el sector servicios 267 l/empleo y día, y para el sector industrial 500 l/empleo y día. La intensidad máxima horaria para el cálculo de la red de pluviales será de 33 mm/h. y el tiempo de concentración mínimo de 10 minutos. Los coeficientes punta y escorrentía serán justificados en el proyecto, la relación calado/diámetro 0,75 para el caudal punta y la velocidad mínima la de autolimpieza.
5. Todas las tuberías tendrán un mínimo de 300 mm. de diámetro, debiéndose de justificar en el proyecto la adopción del material y sus características mecánicas.
6. Cualquier variación sobre las condiciones anteriores estará debidamente justificada y deberá ser aprobada previamente por la Sección Técnica municipal.
7. Los núcleos de población situados en suelo calificado de no urbanizable deberán disponer de un sistema de depuración para las aguas residuales procedentes de las viviendas. El sistema de depuración podrá ser realizado a través de la red general municipal, y, en el caso de no poder conectarse, deberá disponer de un sistema de depuración propio.
8. Las actividades agropecuarias intensivas, debido a su alta carga contaminante, deberán tratar sus aguas residuales independientemente de las soluciones propuestas para las aguas residuales de procedencia urbana, dispondrán de sistemas de depuración propios.

Se clasifican como explotaciones agropecuarias intensivas aquéllas que superen simultáneamente el siguiente número de cabezas de ganado:

- 2 cabezas de ganado vacuno o equino
- 2 cerdas reproductoras
- 5 cerdos de cebo
- 10 conejas madres
- 20 aves.

#### **Artículo 7.5.11. Evacuación de humos y gases**

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Cabrán autorizar la conducción de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, mediante conductos situados en patios comunes del edificio o por conductos que atraviesen el

mismo.

Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores con frente a espacio público.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

#### **Artículo 7.5.12. Evacuación de residuos sólidos**

1. En las Unidades de Ejecución con capacidad para 100 o más viviendas, en los Planes Parciales y Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, deberán especificar en su ordenación los espacios destinados a los locales para cubos de basura o, en su caso, para contenedores selectivos de basura. En ambos casos, dicho planeamiento determinará las condiciones estéticas para su adecuada incorporación al espacio público.
2. Se prohíbe la instalación de tolvas comunitarias.
3. Se presentará, con el Proyecto de Plan Parcial, el correspondiente estudio para el depósito, almacenamiento y posterior recogida de los residuos sólidos que la futura población del mismo produzca, bajo las siguientes orientaciones:  
Se dispondrá de cuartos o habitáculos como los indicados para la zona urbana en aquellas zonas de densidad superior a 10 viv/Ha. En las zonas de densidad igual o menor, los lugares de concentración podrán ser abiertos, pero tratados de tal manera que impidan la visión de los recipientes de basura que contengan los residuos.  
Se preverá al menos un contenedor por cada 15 viviendas o fracción..

Deberán establecerse tantos lugares de depósito como fuere necesario según las orientaciones siguientes:

Máxima capacidad de un depósito: 100 viviendas.

Máxima distancia entre depósitos: 100 metros.

Distancia de vivienda al depósito más cercano: 60 metros..

Podrán aceptarse soluciones que vulneren el párrafo anterior si el estudio del Plan Parcial prevé una prerrecogida que evite molestias y desplazamientos al vecindario y facilite una mayor concentración de residuos.

4. La recogida de residuos sólidos procedentes de comercios e industrias se realizará dentro del mismo servicio de recogida domiciliaria, de acuerdo con la ordenanza correspondiente.

#### **Artículo 7.5.13. Instalaciones de clima artificial**

La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación naturales establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, se instalará evitando producir goteos y otras molestias sobre el espacio público.

#### **Artículo 7.5.14. Aparatos elevadores**

Todo edificio cuya altura máxima sea superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75) dispondrá de ascensor. La medición de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta reglamentaria.

Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

#### Sección Quinta: Obras de Explanación y Pavimentación

#### **Artículo 7.5.15. Condiciones de las obras de explanación y pavimentación**

La vialidad que debe definirse en las Obras Ordinarias y Proyectos de Urbanización se ajustará como mínimo a las siguientes características técnicas:

1. La red de comunicaciones rodadas y peatonales se proyectará con arreglo a las siguientes características:

Las dimensiones del conjunto calzada, aceras y aparcamientos o escaleras y rampas, etc. en suelo urbano serán las representadas en los planos de las presentes Normas Subsidiarias.

Podrán variarse las dimensiones de rotondas y composición de vialidad en función de los estudios específicos aportados en los Proyectos de Urbanización.

El ancho de los carriles de circulación de vehículos será en general de 3,10 m.

El ancho de las bandas de aparcamientos se hará de 2 m. si el aparcamiento es en línea y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

El radio del bordillo de encuentro entre alineaciones rectas será como mínimo de 5,00 m.

2. Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1,50 m. las secundarias y 3 m. las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas puedan disponer con preferencia las canalizaciones de los servicios urbanos.

La unión de sendas peatonales a través de las calzadas de vehículos se efectuarán por medio de pasos de peatones convenientemente señalizados.

Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean totalmente transitables por personas de movilidad reducida, coches de niños, carritos, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

3. Se aconseja el diseño de pistas para bicicletas en los siguientes casos:

Unión de zonas comerciales o culturales con viviendas alejadas.

Circuitos de paseo compatibles con peatones en las zonas verdes o de recreo.

Pequeños itinerarios junto a los parques infantiles para las bicicletas o triciclos de niños pequeños

En las zonas comerciales o culturales se establecerán zonas de aparcamiento con amarres de vehículos por medio de cadenas en zonas de buena visibilidad o vigiladas.

Los carriles de bicis serán de 3 a 3,5 m. de ancho y el pavimento será rígido y uniforme.

4. El material de acabado de aceras para peatones será de baldosa con superficie endurecida con salferromos y dibujo adecuado tipo Ayuntamiento de Bilbao o de tacos blanca de 30 x 30, según el predominante en la zona, tomado con mortero de cemento de 400 kg. de cemento por metro cúbico de arena, con pendiente hacia la calzada del 2%.

El pavimento estará compuesto por explanada preparada mediante riego perfilado y compactación al 95% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial de 15 cm. de espesor. Base de 10 cm. de hormigón en masa de 150 kg./cm<sup>2</sup>. de resistencia característica.

En plazas y paseos peatonales las zonas pavimentadas se ajustarán a lo especificado en el apartado anterior salvo justificación razonada del proyecto. Cuando la extensión lo haga recomendable, podrá utilizarse el aglomerado asfáltico de 3 cm. de espesor sobre base granular de cantera de piedra compactada y raseado de 1,5 cm. de espesor mínimo.

Se admitirán también otros tipos de enlosados para acabado de pavimentación según los diversos usos que se prevean, al objeto de dar variedad a las soluciones de pavimentación.

La dimensión máxima de las escaleras públicas será de 15 cm. para la contrahuella, fijándose la huella mínima en 30 cm.

5. El bordillo tipo a emplear para delimitar isletas y aceras con calzada será de granito de 15 cm. de espesor y 17 cm. de altura mínima desde el aglomerado; el cordón de granito asentará sobre una capa de hormigón H-150 de 20 cm.

Su colocación irá precedida de la ejecución de una caja de hormigón de 15 cm. hacia el lateral de la acera como mínimo.

En zona de garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 cm. de altura más 13 cm. en plano inclinado.

6. Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con una sección transversal con acuerdo parabólico central con pendiente del 1% y pendiente en laterales de las aceras hacia el bordillo del 2%.

Las calzadas que hayan de recibir tráfico rodado deberán ejecutarse con las siguientes características técnicas:

Se utilizará pavimento rígido.

Dicho pavimento se compondrá de una capa de base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial, de 15 cm. de espesor compactada al 98% del Próctor modificado, 25 centímetros de hormigón en masa de consistencia seca y resistencia característica no inferior a 150 kg/cm<sup>2</sup>. con juntas de dilatación cada 15 m., rematado con una zona final de rigola de anchura mínima 20 cm. en hormigón blanco tipo Vitoria.

Capa de regularización de aglomerado en caliente tipo S o D con árido calizo y espesor mínimo de 4 cm.

La capa de rodadura será de 3 cm. de aglomerado. Los dos riegos de adherencia se ejecutarán con emulsión catiónica.

7. Únicamente en aquellos casos en que se vaya a ejecutar una urbanización de grandes sectores simultáneamente y se aporten los medios técnicos adecuados y un proyecto técnico con toma de datos de



las características del terreno y sistemas específicos de control de la ejecución, se permitirá la utilización de firme flexible, siempre y cuando se justifique convenientemente en la Memoria del Proyecto su idoneidad técnica.

#### **Artículo 7.5.16. Desarrollo y normalización de los elementos constructivos en las obras de urbanización**

El Ayuntamiento podrá redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas para cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y con respecto de los criterios mínimos de diseño y calidad definidos.

Podrá asimismo establecer modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., a los que se ajustarán todos los que se coloquen por particulares.

### **CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS**

#### **Artículo 7.6.1. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios tienen el ámbito de aplicación previsto en el artículo 7.1.1.

#### **Artículo 7.6.2. Accesos a las edificaciones**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, que será perfectamente visible. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. En el expediente de licencia municipal de obras se solicitará la calle y numeración oficial del edificio

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción con vehículos de servicios de ambulancia.

Será exigible el cumplimiento de la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad a la edificación y sus dependencias.

#### **Artículo 7.6.3. Señalización en edificios**

En los edificios de uso público, existirá la señalización correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia de apertura y funcionamiento del inmueble o local y de comprobación en cualquier momento.

#### **Artículo 7.6.4. Circulación interior**

Son elementos de circulación : los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros (2 m.) hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de un metro y treinta centímetros (1,30 m.) de luz. Este ancho debe estar libre de casetas de portería, elementos verticales de estructura o instalaciones de cualquier clase.

En el caso de que varias casas tengan un portal común, éste tendrá una anchura equivalente a la suma de los portales reglamentarios.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a un metro y veinte centímetros (1,20 m.) cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.).

#### **Artículo 7.6.5. Escaleras**

1. Toda escalera principal que sirva a edificio destinado a vivienda colectiva tendrá entrada independiente desde la calle o espacio exterior.

Ninguna caja de escalera puede distar más de quince metros (15 m.) de la salida al exterior del edificio.

El hueco practicable a la entrada del portal no tendrá menos del ancho de la escalera o suma de ellas, con un mínimo de un metro treinta centímetros (1,30 m.) de luz, pudiendo una de las hojas de la puerta mantenerse fija con elementos de herrería móviles.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

2. La anchura útil total de las escaleras de utilización por el público no podrá ser inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m.), ni podrán tener rellanos partidos, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros (60 cm) y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
3. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro o tramada. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrán tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho centímetros (18 cm.), y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho centímetros (28 cm.). La altura útil de las escaleras será en todo caso superior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m.).
4. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de un metro y setenta centímetros (1,70 m.). Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a un metro y veinticinco centímetros (1,25). La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.
5. No se admiten escaleras de uso público, sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. No se autorizan segundas luces a través de tendederos o similares.  
Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a uno sesenta (1,60) metros cuadrados y superficie de ventilación de, al menos, cuarenta (40) centímetros cuadrados pudiéndose exceptuar la planta baja cuando ésta sea comercial. El hueco del último descansillo podrá tener la mitad de esa superficie.  
En edificios de hasta tres (3) plantas, incluida la baja, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio adecuado. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2/3) de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre u ojo de la escalera, será tal que pueda inscribirse un círculo de 1,10 m. de diámetro. Este hueco estará libre en toda su altura.
6. Una sola escalera no podrá servir a más de cuatro viviendas por planta o su equivalente en el caso de soluciones de dúplex o similares. Para apartamentos que cumplan las prescripciones de estas normas esta limitación se amplía a 6 apartamentos por planta. Si el número de éstas fuera mayor, se dotará a la casa de una escalera por cada grupo de cuatro (4) viviendas o fracción.
7. La anchura útil mínima de los tramos de escaleras principales será de :
  - Un metro y veinte centímetros (1,20 m.) para las casas sencillas o dobles (2,50 entre paramentos).
  - Un metro y cuarenta centímetros (1,40 m.) para las demás (2,90 entre paramentos).
  - Las barandillas o elementos protectores no serán escalables, su altura mínima será de 95 cm. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella, e impedirán el paso de un objeto de diámetro mayor de 12 cm.

#### **Artículo 7.6.6. Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, debiendo ajustarse, en cuanto a pendientes, materiales, anchura y demás extremos, a la normativa vigente sobre Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.

#### **Artículo 7.6.7. Prevención de incendios**

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los

Edificios y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito.

Los proyectos presentados en la petición de licencia municipal de apertura deberán recoger las prescripciones establecidas por esta norma.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

## **CAPITULO SÉPTIMO: CONDICIONES AMBIENTALES**

### **Sección Primera: Generalidades**

#### **Artículo 7.7.1. Definición**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

#### **Artículo 7.7.2. Aplicación**

Las condiciones ambientales que se señalan tienen el ámbito de aplicación previsto en el artículo 7.1.1.

#### **Artículo 7.7.3. Lugares de observación de las condiciones**

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación.

En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

#### **Artículo 7.7.4. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas**

En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### **Artículo 7.7.5. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos**

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas.

## **CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA**

#### **Artículo 7.8.1. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a los propietarios de los inmuebles para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y en las ordenanzas pomenorizadas de cada zona.

#### **Artículo 7.8.2. Salvaguarda de la estética urbana**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación edificatoria o urbanística que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

### **Artículo 7.8.3. Fachadas**

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores y las fachadas a patio de manzana se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

### **Artículo 7.8.4. Tratamiento de las plantas bajas**

Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbre de la cubierta. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.

El material de fachada se prolongará revistiendo pilares y mochetas de los huecos de planta baja y los paramentos ciegos de soportales. El techo de los pórticos no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería.

Los portales tendrán las puertas de entrada retranqueadas del plano de fachada una distancia no inferior a 1 m. Las paredes laterales del zaguán o soportal que se forma servirán para empotrar la caja de protección o fusibles de la acometida eléctrica y en su caso el armario de regulación de la acometida de gas natural.

El Ayuntamiento podrá también, si lo estima oportuno, obligar a que la puerta de acceso al cuarto de basuras abra a este espacio cubierto.

Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco (25) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.

Se prohíbe invadir los paramentos ciegos (pilastras, dinteles, etc.) con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.

Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.

Los locales comerciales resultantes de la terminación de una construcción, en tanto no se habiliten para su uso definitivo, deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,50 metros.

### **Artículo 7.8.5. Modificación de fachadas**

En edificios no protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico suscrito por Arquitecto Superior, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y del acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.



No se autorizará, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones o terrazas. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

#### **Artículo 7.8.6. Instalaciones en la fachada**

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

#### **Artículo 7.8.7. Anuncios y marquesinas**

Sólo se podrán autorizar anuncios y marquesinas en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y sin invadir machones o dinteles que constituyan elementos comunes del edificio.

El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, sin superar el ancho de la acera y con una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros.

Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que pudieran estar contenidos dentro del canto de las marquesinas, los de actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, clínicas y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias), los de titularidad privada de reconocido cometido social (Cruz Roja, DYA, etc.). Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.

Los anuncios que se instalen en plantas distintas de la baja, deberán limitar su colocación a los antepechos de los balcones, sin sobresalir en ningún caso de la línea de vuelos real del edificio más de diez (10) centímetros. Estarán conformados por letra suelta con un tamaño máximo de cuarenta (40) centímetros de altura y se situarán en la línea de antepecho, sin superar la longitud de los mismos. Cuando sean luminosos, sólo se autorizarán en cinta de neón o letra suelta cajeadada con iluminación interior.

En edificios protegidos no podrán colocarse anuncios en las plantas superiores a la planta baja, salvo que se trate de equipamientos, públicos o privados, o edificios institucionales, siempre que el rótulo correspondiente se halle integrado en las soluciones generales de la fachada.

Se prohíbe pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.

#### **Artículo 7.8.8. Medianeras**

Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas. Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrá sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual a la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de las obras, el solar colindante obtuviese licencia de ejecución.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

#### **Artículo 7.8.9. Medianeras a espacios públicos**

Las medianeras resultantes de la presente ordenación que den a espacios o viales públicos tendrán la consideración de fachadas.

El Ayuntamiento autorizará en estos casos la reforma de las mismas, consistente en apertura de huecos, vuelos de terrazas o miradores o, incluso, instalaciones técnicas accesorias.

En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario y con la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Las obras a realizar cumplirán, con carácter general, lo establecido en las presentes normas y, en especial, con las disposiciones del Capítulo Cuarto de este Título "Condiciones de las Plantas y de los Vuelos de la Edificación".

#### **Artículo 7.8.10. Conservación de muros medianeros al descubierto**

Será de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por estas Normas para dicha edificación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante, deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

#### **Artículo 7.8.11. Materiales en patios de parcela**

Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

#### **Artículo 7.8.12. Cierres de fincas**

Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protección diáfanos estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.).

#### **Artículo 7.8.13. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas**

La totalidad de las paredes vinculadas a un edificio de nueva planta quedarán libres de todo tipo de tendidos eléctricos, tanto de alta como de baja tensión, debiendo procederse a la sustitución o retirada de dichos tendidos de manera simultánea a las obras de urbanización que deban ejecutarse conjuntamente con la de edificación.

La acometida al edificio se realizará en subterráneo, debiendo quedar empotrada en el paramento la canalización hasta la caja de fusibles, al igual que la alimentación desde ésta a la batería de contadores. La propia caja de fusibles quedará empotrada en su totalidad, permaneciendo tan solo visible y registrable el frente de dicha caja en un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las fachadas laterales del zaguán del portal).

#### **Artículo 7.8.14. Condiciones de estética para las instalaciones de gas**

Los proyectos de instalación de gas natural en los edificios deberán ajustarse a los criterios siguientes:

- a) Edificios de nueva planta. En estos edificios el Proyecto de Ejecución deberá señalar expresamente la situación del cuarto de contadores y su entronque con el resto de los elementos del edificio.
  - El armario de regulación quedará empotrado en el paramento, preferiblemente a un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las paredes laterales del zaguán del portal).
  - La tubería general desde el armario de regulación hasta la batería de contadores irá vista y rehundida, es decir, sin sobresalir del plano de la fachada y entonada en color con ésta.
  - En los alzados se reflejará esta tubería y en la Memoria se explicará el tratamiento elegido, debiendo entenderse como un elemento más de la fachada (junto con las bajantes, etc.) integrado en su diseño.
  - Las tuberías de alimentación a las viviendas o locales se instalarán obligatoriamente atravesando tendedores u otros locales permanentemente ventilados, de manera que se oculte su visión desde la vía pública.

Edificios existentes. Las tuberías que no puedan ocultarse irán pintadas en un color idéntico al de la fachada. Se procurará en lo posible situar el cuarto de contadores en cubierta o bajo cubierta.

## **TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 8.0.1. Ordenanzas de Área**

Las Ordenanzas de Área son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

#### **Artículo 8.0.2. Ámbitos de Ordenanza**

Las Normas Subsidiarias establecen unos ámbitos de Ordenanza de Área, coincidentes en el suelo urbano con una o varias áreas cuya delimitación gráfica figura en el plano de zonificación nº 2.

### Artículo 8.0.3. Parámetros Vinculantes

En los suelos residenciales se estiman como parámetros vinculantes el techo edificable sobre y bajo rasante y el número de viviendas.

## CAPÍTULO PRIMERO: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS.

### Artículo 8.1.1. Ordenanza de la Zona Residencial Casco

- Clasificación del suelo: Urbano
- Calificación: Residencial Casco
- Edificabilidad: La resultante de la señalada en los planos de Diseño Urbano según Perfil y Fondo Edificable.
- Altura de la edificación: B + 4 (B + 3 + Ático en Euba) con carácter general o, en su caso, la señalada en los planos de Diseño Urbano que será la que prevalezca. B + 1 + BC en Larrea (7 m. a cornisa).
- Ocupación máxima: 100 % o, en su caso, la señalada en los planos de Diseño Urbano que será la que prevalezca.
- Parcela Mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Anchura Mínima de Parcela: 12 m.
- Alineaciones y Rasantes: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano.
- Separación a Colindantes: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano. Los edificios podrán adosarse en medianera. En Larrea la separación será de 3 m.
- Separación a Viales: Las señaladas como alineación de calle en los planos de Diseño Urbano. En Larrea la separación será de 5 m.

Cuando en los planos de Diseño Urbano aparece una franja de zona libre de uso privado entre la vialidad pública y la alineación de la edificación, indica que las plantas bajas se destinan preferentemente a viviendas. Puede modificarse este uso por otro de los admitidos para la zona siempre que la modificación afecte a una fachada completa del edificio. Entendiéndose en este caso, que la franja de espacio verde privado pasa a tener la consideración de uso público.

#### Régimen de Usos:

Uso Característico:

- 5.1. Vivienda unifamiliar en Larrea
- 5.2. Vivienda Colectiva

Usos Autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas en todas sus categorías
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías
- 6.3.1. Centros y Galerías Comerciales
- 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios Libres en todas sus categorías

El porcentaje máximo de los usos autorizados sobre el principal será del 30%.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 3.6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos
- 6.3.2. Grandes Almacenes
- 6.3.3. Hipermercados (> 600 m<sup>2</sup>.)
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

Ejecución de las Actuaciones: Por Unidades de Ejecución cuyas características se señalan a continuación y por el Sistema de Compensación, excepto en la U.E. "R", que será por el Sistema de Cooperación.

Por unidades de Actuación Directa o Asistemáticas y mediante P.E.R.I. en el Área de Forjas Izar.

Ejecución de las Actuaciones U.E. "Z": En el plazo de cuatro meses desde la aprobación de la Revisión de las Normas Subsidiarias, debe presentarse a trámite el Proyecto de Compensación de la U.E. "Z".

La edificación a realizar en la U.E. "Z" se localizará en el siguiente esquema:

	<u>Sup. total</u> <u>unid. m<sup>2</sup></u>	<u>Sup. máx</u> <u>ocup. en sot.</u>	<u>Sup. total</u> <u>sobre rasante</u>	<u>Nº viv.</u>
IXER	11.319	1.875	8.037	30+14
LARREA	43.704	5.300	13.730	0

No podrá iniciarse la urbanización del suelo urbano en Larrea hasta que no se haya abierto al tráfico la vialidad prevista en la zona de Ixer.

El Ayuntamiento se compromete a gestionar, en un plazo máximo de 4 años a contar desde la recepción del terreno correspondiente, las viviendas de V.P.O. previstas en la zona de Ixer.

Ejecución de las Actuaciones U.E. "T" y "Z": Según plazos establecidos en los convenios aprobados por el Ayuntamiento.

La U.E. "K" cederá un local para equipamiento en planta baja de 48 m<sup>2</sup>.

La U.E. "T" cederá como local para equipamiento el edificio señalado en el plano de ordenación nº 8.

La U.E. "U" cederá gratuitamente, como espacio destinado a equipamiento, el terreno señalado en el plano de ordenación nº 7.

Unid. de ejecución	Sup. total unid. m <sup>2</sup>	Sup. máx ocup. en sot.	Sup. total sobre rasante	Alt. en Nº plantas	Nº viv.
A	6.519	3.564	11.950	B+3+A	84
B	11.379	1.859	6.315	B+4	60
C	7.756	480	1.600	B+4	12
D	3.820	484	2.783	B+4+A	16+(4)
E	1.331	1.038	6.474	B+5+A B+4+A	50
F	4.469	1.655	5.420	B+3 B+4+A	44
G	4.810	2.756	9.576	B+4	64
H	3.474	1.770	5.150	B+4 B+5	48
I	3.856	1.992	8.274	B+3+A	58
K	660	223	760	B+4	7
L	1.641	374	1.870	B+4	12
M	1.292	1.292	4.103	B+4	32
N	27.685	2.954	13.842	B+4 B+4+A	109
O	12.350	1.759	6.125	B+4	67
P	6.263	1.430	6.624	B+4+A	50
Q	2.666	642	3.210	B+4	24
R	9.228	1.455	5.810	B+4	40
S	6.672	1.137	4.715	B+4	34
T	29.912	5.839	29.194	B+4	261
U	14.009	400	700	B+1+A	2
Ixer				B+4+A	66+(1)
Z	54.483	7.175	21.767		
Larrea				B+1+BC	82

Los solares no recogidos como dentro de una Unidad de Ejecución se desarrollarán asistemáticamente.

U.A.	Sup. máx ocup. en sot. m <sup>2</sup>	Sup. total sobre rasante m <sup>2</sup>	Alt. en Nº plantas	Nº viv.
------	---------------------------------------	---	--------------------	---------

4	805	3.991	B+6 y B+4	27
5	360	2.168	B+5+A	17
6	461	2.305	B+4	16
7	424	2.120	B+4	16
9	351	2.457	B+6	18
10	456	1.825	B+4	12
11	250	1.437	B+4+A	10
12	600	3.317	B+4	36
13	509	1.304	B+2 y B+3	6+(6)
14	285	1.253	B+4	8
15	600	3.317	B+4	32

P.E.R.I. Forjas Izar:

AREA	sup. total (ha.)	ocup. máxima	edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	altura máxima	Nº viv.
Forjas Izar	5,03	40%	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	B+4	251

Debe realizar a su costa el puente vehicular que conecta con Jauregibarria y la pasarela peatonal con Nafarroa.

#### Artículo 8.1.2. Ordenanza de la Zona Residencial Abierta

Clasificación del suelo: Urbano

Calificación: Residencial Abierta

Densidad Prevista: 13 Viv/Ha. Dentro de esta densidad deberán contabilizarse las viviendas existentes.

El desarrollo urbano de este suelo no generará parcelas que resulten inedificables por disponer de superficie inferior a 800 m<sup>2</sup>. o por carecer de acceso a vía pública.

Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura de la edificación: B + 2 ó B + 1 + BC

Ocupación máxima: 30 %.

Parcela Mínima: 800 m<sup>2</sup>.

Anchura Mínima de Parcela: 18 m.

Alineaciones y Rasantes: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano con las limitaciones expresadas a continuación.

Separación a Colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si este valor fuese superior.

Separación a Viales: 4 m.

#### Régimen de Usos:

Uso Característico:

5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada. Colectiva en las X y Ñ.

Usos Autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas en todas sus categorías
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías
- 6.3.1. Centros y Galerías Comerciales
- 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
8. Espacios Libres en todas sus categorías

El porcentaje máximo de los usos autorizados sobre el principal será del 30%.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 3.6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos

- 6.3.2. Grandes Almacenes
- 6.3.3. Hipermercados (> 600 m<sup>2</sup>.)
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

Ejecución de las Actuaciones: Por Unidades de Ejecución cuyas características se señalan a continuación y por el Sistema de Compensación.

Unidad de Ejecución	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie construida(m <sup>2</sup> )	Superficie edificable(m <sup>2</sup> )	Altura en N° de plantas	N° de viviendas
J	3.906	252	677	B+1+BC	3+(1)
LL	2.960	-	888	B+1+BC	4
Ñ	19.922	1.097	4.880	B+1+BC	20+(5)
V	4.183	-	1.255	B+1+BC	6
W	14.067	994	3.226	B+1+BC	15+(3)
X	7.117	-	2.135	B+2	9
Y	6.545	180	1.783	B+1+BC	7+(1)

Los solares no recogidos como dentro de una Unidad de Ejecución se desarrollarán asistemáticamente. Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de las Unidades de Ejección LL, X y W y la zona no diseñada de la Ñ.

### Artículo 8.1.3. Ordenanza de la Zona Comercial Mixta

Clasificación del suelo: Urbano

Calificación: Comercial Mixta

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nº Máximo de Viviendas: Una vivienda aneja para guardería o conserjería por establecimiento, hasta un máximo de 2 para cada Unidad de Ejecución.

Altura Máxima de la edificación en Nº de Plantas: B + 1.

Altura Máxima de la edificación en m.: 10.

Ocupación máxima: 60 %.

Parcela Mínima: 800 m<sup>2</sup>.

Anchura Mínima de Parcela: 18 m.

Alineaciones y Rasantes: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano con las limitaciones expresadas a continuación.

Separación a Colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si este valor fuese superior. Podrán adosarse mediante acuerdo y proyecto conjunto.

Separación a Viales: 4 m.

Separación a Cauces: 10 m.

#### Régimen de Usos:

Uso Característico:

- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 6.1. Oficinas en todas sus categorías
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías

Usos Autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5.3. Vivienda aneja
- 6.3.1. Centros y Galerías Comerciales
- 6.3.2. Grandes Almacenes
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda en U.E.3 y U.E.16.
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda
- 8. Espacios Libres en todas sus categorías

El porcentaje máximo de los usos autorizados sobre el principal será del 30%.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 2.4. Estaciones de Servicio
- 3.6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos
5. Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas y uso hotelero.
- 6.3.3. Hipermercados (>600 m<sup>2</sup>.)
- 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda en U.E.1 y U.E.2
- 7.1.4. Otras Industrias

Ejecución de las Actuaciones: Por Unidades de Ejecución cuyas características se señalan a continuación y por el Sistema de Compensación.

Unidad de ejecución	Superf. total de la unidad (m <sup>2</sup> )	Superf. máx. ocupación en p. baja (m <sup>2</sup> )	Superf. total edificable (m <sup>2</sup> )
U.E.1.	12.901	7.740	7.740
U.E.2	15.922	9.553	9.553
U.E.3	5.688	3.413	3.413
U.E.16	24.688	14.782	14.782
U.E.17	16.849	10.109	10.109

Los solares no recogidos como dentro de una Unidad de Ejecución se desarrollarán asistemáticamente. En este caso se encuentra el Polígono Vallet, ya consolidado.

Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de las Unidades de Ejecución 1, 2, 3 y 17.

#### Artículo 8.1.4. Ordenanza de la Zona Industrial

Clasificación del suelo: Urbano

Calificación: Industrial

Edificabilidad: 0,70 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Nº Máximo de Viviendas: Una vivienda aneja para guardería o conserjería por establecimiento, hasta un máximo de 5 para cada Unidad de Ejecución.

Altura Máxima de la edificación en Nº de Plantas: B+2+BC para uso hotelero; B+1 en el resto.

Altura Máxima de la Edificación en m.: 10 al alero para uso hotelero. 10 m. en el resto.

Podrá incrementarse la altura máxima autorizada previa justificación de su exigencia en el proceso productivo, y siempre que se cumplan el resto de los parámetros urbanísticos aplicables.

Ocupación Máxima de la Parcela: 60 %.

Parcela Mínima: 800 m<sup>2</sup>.

Anchura Mínima de Parcela: 18 m.

Alineaciones y Rasantes: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano con las limitaciones expresadas a continuación.

Separación a Colindantes: 4 m. o la mitad de la altura si este valor fuese superior.

Separación a cauce de arroyo: 10 m.

Separación a Viales: Con carácter general 4 m., 5 m. a los caminos vecinales o la mitad de la altura si este valor fuera superior. Será de aplicación en todo caso la legislación específica correspondiente a carreteras o autopistas.

Régimen de Usos:

Uso Característico:

7. Productivo en todas sus categorías

En los asentamientos dispersos y carentes de adecuados accesos, el uso actual se considera tolerado y vinculado a la actividad existente. Si existe cambio de actividad o titularidad, se autorizará únicamente la actividad actual, o bien Usos industriales de las categorías 7.1.3. y 7.2.1.

Usos Autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras de servicios urbanos en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5.3. Vivienda aneja
- 5.5. Uso Hotelero

### 6.2.2. Uso Hostelero

#### 8. Espacios Libres en todas sus categorías

El porcentaje máximo de los usos autorizados sobre el principal será del 30%.

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas y uso hotelero.

6.1. Oficinas en todas sus categorías, con excepción de las propias de la instalación industrial hasta un máximo del 10 % por establecimiento.

6.2.1. Comercial al por menor

6.3.1. Centros y Galerías Comerciales

6.3.2. Grandes Almacenes

6.3.3. Hipermercados (> 600 m<sup>2</sup>.)

Ejecución de las Actuaciones: Por Unidades de Ejecución cuyas características se señalan a continuación y por el Sistema de Compensación.

Unidad de ejecución	Superf. total de la unidad m <sup>2</sup>	Superf. máx. ocupación en planta baja (m <sup>2</sup> )	Superf. total edificable (m <sup>2</sup> )
U.E.6.	16.768	10.001	11.738
U.E.7	22.670	13.602	15.869
U.E.8	14.753	8.852	10.327
U.E.9	5.895	3.537	4.126
U.E.11	107.278	64.367	75.095
U.E.12	35.423	21.254	24.796
U.E.13	64.063	38.438	44.844
U.E.14	33.315	19.989	23.320

Los solares no recogidos como dentro de una Unidad de Ejecución se desarrollarán asistemáticamente.

Empresa	Superficie	Ocupación máxima	Superficie edificable
Eroski	11.480	6.888	8.036
Ormazabal	21.296	12.777	14.907
Finanzauto	32.403	19.442	22.682
Errotabarri	7.766	4.660	5.436
Beton	5.291	3.175	3.704
Bilbu	10.090	6.054	7.063
Polígono Astepe	46.198	27.719	32.339
Inespal	193.675	116.205	135.572
Bodortza	9.784	5.870	6.849

Se considera Suelo Urbano Industrial los terrenos comprendidos en los polígonos industriales ya urbanizados y en parte edificados de Kortederra, La Tejera, Condor y Zubieta. Serán de aplicación para los mismos las ordenanzas recogidas en sus respectivos planes parciales aprobados definitivamente.

#### Artículo 8.1.5. Ordenanza de la Zona de Equipamientos

Clasificación del suelo: Urbano y No Urbanizable

Calificación: Equipamientos

Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. para los nuevos elementos del Sistema de Equipamientos. El solar del Colegio de las Madres Carmelitas 1 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

La edificación correspondiente a los equipamientos: Ayuntamiento, Udal Antzokia y Jubilatean Etxea,



consolidados en suelo urbano, podrán ampliarse en un 10% de su edificación actual.

Nº Máximo de Viviendas: Una vivienda aneja para guardería o conserjería por establecimiento

Altura Máxima de la edificación en Nº de Plantas: B + 2. Colegio de las Madres Carmelitas, según Estudio de Detalle aprobado: B+4, B+3, B+2.

Altura Máxima de la edificación en m.: 12. En el Colegio de las Madres Carmelitas, según Estudio de Detalle: 18 m. máximo.

Ocupación máxima: 40 %.

Parcela Mínima: 800 m<sup>2</sup>.

Anchura Mínima de Parcela: 18 m.

Alineaciones y Rasantes: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano con las limitaciones expresadas a continuación.

Separación a Colindantes: 5 m. o la mitad de la altura si este valor fuese superior.

Separación a Viales: 5 m., o la mitad de la altura si este valor fuese superior.

Separación a Cauces: 10 m.

#### Régimen de Usos:

Uso Característico:

4. Equipamientos en todas sus categorías

Usos Autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos
- 5.3. Vivienda aneja
8. Espacios Libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 2.4. Estaciones de Servicio
- 3.6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos
5. Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas.
6. Terciario en todas sus categorías, con excepción de las oficinas propias y vinculadas a la actividad hasta un máximo del 25 % por establecimiento.
7. Uso Industrial o productivo en todas sus categorías

Ejecución de las Actuaciones: Actuaciones asistemáticas.

### **Artículo 8.1.6. Ordenanza de la Zona de Servicios al Transporte**

Clasificación del suelo: Urbano

Calificación: Servicios al Transporte

Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>.

Nº Máximo de Viviendas: Una vivienda aneja para guardería o conserjería por establecimiento, hasta un máximo de 2 para el total de la Zona.

Altura Máxima de la edificación en Nº de Plantas: B + 1.

Altura Máxima de la edificación en m.: 9.

Ocupación máxima: 15 %.

Parcela Mínima: 800 m<sup>2</sup>.

Anchura Mínima de Parcela: 18 m.

Alineaciones y Rasantes: Las señaladas en los planos de Diseño Urbano con las limitaciones expresadas a continuación.

Separación a Colindantes: 5 m.

Separación a Viales: 10 m.

Separación a Cauces: 10 m.

#### Régimen de Usos:

Uso Característico:

- 2.5. Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de Vehículos.

Usos Autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos
4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5.3. Vivienda aneja
- 5.5. Uso Hotelero
- 6.1. Oficinas en todas sus categorías
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías
- 6.2.2. Uso Hostelero
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda

- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda
- 8. Espacios Libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 3.6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos
- 6.3.1. Centros y Galerías Comerciales
- 6.3.2. Grandes Almacenes
- 6.3.3. Hipermercados (> 600 m<sup>2</sup>.)
- 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias

Ejecución de las Actuaciones: Por Unidades de Ejecución, cuyas características se señalan a continuación. Desarrollarán el preceptivo Estudio de Detalle. Sistema de Compensación.

Unidad de ejecución	Superficie total de la unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie máx. ocupable en p. baja(m <sup>2</sup> )	Superficie total edificable(m <sup>2</sup> )
U.E.4	8.011	1.201	1.602
U.E.5	6.039	906	1.208
U.E.15	15.374	2.306	3.075

## TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### CAPÍTULO PRIMERO: SECTORES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### Sección Primera: Disposiciones Generales

##### **Artículo 9.1.1. Ámbitos**

Las Normas Subsidiarias delimitan en el suelo apto para urbanizar Sectores en los que determina las características y configuración de sus elementos estructurantes, trasladando la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Parcial.

##### **Artículo 9.1.2. Denominación de los Sectores**

Los Sectores que las Normas Subsidiarias delimita en el Suelo Apto para Urbanizar son los siguientes:

- Betarragane
- Arreibi
- Legarrebi
- Zubipunte
- Laminor
- Euba U.I.9
- Euba U.I.10
- Zelata U.I.12

#### Sección Segunda: Sectores Aptos para urbanizar en Desarrollo

##### **Artículo 9.1.3. Ámbito**

Las Normas Subsidiarias delimitan en el suelo apto para urbanizar los Sectores que actualmente se encuentran en desarrollo, de acuerdo con los Planes Parciales definitivamente aprobados para los mismos.

##### **Artículo 9.1.4. Denominación de los Sectores**

Los Sectores en Desarrollo que las Normas Subsidiarias delimitan en el Suelo Apto para Urbanizar son los siguientes:

- U.R.1 Larrea - Polígono I
- U.R.7 Nafarroa - Polígonos II y III
- U.I. Almacenes- Polígonos I y II
- U.I.7 Tolsan
- U.I.13 Boroa Industrial

##### **Artículo 9.1.5. Instrumentos de desarrollo**

Los Planes Parciales citados en el artículo anterior se consideran recogidos en su totalidad como parte integrante de estas Normas Subsidiarias, por lo que no necesitarán de otro desarrollo posterior que el contenido en sus previsiones.

Se consideran pues vigentes tanto los aprovechamientos previstos en los mismos como sus usos, condiciones urbanísticas, sistemas de actuación previstos, plazos de desarrollo y ejecución.

## CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

### Artículo 9.2.1. Normas para los Sectores Residenciales

Clasificación del suelo: Apto para Urbanizar

Calificación: Residencial

Aprovechamiento Tipo: Ver cuadro al final del Título Décimo.

Altura Máxima de la edificación en N° de Plantas: B + 4, excepto Laminor B + 1 + Bajo cubierta.

Ocupación máxima sobre Suelo Neto de Parcela: El definido en el Plan Parcial.

Separación mínima a cauces:

Ríos: 30 m. edificaciones; 15 m. elementos de urbanización.

Arroyos: 20 m. edificaciones; 10 m. elementos de urbanización.

Separación mínima a carreteras: De acuerdo con la Ley de Carreteras y la correspondiente Norma Foral.

Separación mínima a caminos públicos: 5 m.

Cuadro de Características de los Suelos Aptos para Urbanizar de Carácter Residencial

Sector residencial denominación	Superficie (Ha)	Densidad		Nº máximo de viviendas	Uso característico
		Viv./Ha	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Betarragane	4,780	50	0,60	236	5. Resid.
Arreibi	4,860	50	0,60	243	5 Resid.
Legarrebi	4,750	50	0,60	288	5 Resid.
Zubipunte	4,140	65	0,65	269	5 Resid.
Laminor <sup>1</sup> S.G.Adscrito	7,055	7,94	0,21	56	5.1. Viv. unifa. pareada agrupada
			14.431 m <sup>2</sup>		

(1) Este sector tiene un Sistema General de Espacios Libres de 12.050 m<sup>2</sup>. adscrito al mismo.

Se respetarán los robles existentes junto al camino actual.

Resto de los Parámetros: A determinar en el Plan Parcial correspondiente.

Régimen de Usos: La superficie destinada a usos lucrativos distintos del característico no superará en ningún caso el 20% del total.

Usos Autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3.1 a 3.5. Infraestructuras de servicios urbanos
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 6.1. Oficinas en todas sus categorías
- 6.2. Comercial al por menor en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
8. Espacios Libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 3.6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos
- 6.3. Comercial de carácter concentrado
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras Industrias
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

Ejecución de las Actuaciones: Los Sectores se desarrollarán mediante Planes Parciales.

Plazos para su desarrollo: El Plan Parcial deberá ser presentado a trámite dentro de los 4 primeros años de

vigencia de las Normas Subsidiarias. Para la presentación a trámite del Proyecto de Equidistribución de cargas y beneficios se establece un plazo máximo de un año contado a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial.

El comienzo de las obras de urbanización del Sector Laminor se condiciona a la recepción de la vialidad de Ixer y la finalización de las estructuras básicas del suelo urbano de Larrea, ambas dentro de la U.E. "Z".

### Artículo 9.2.2. Normas para los Sectores Industriales

Clasificación del suelo: Apto para Urbanizar

Calificación: Industrial

Aprovechamiento Tipo: Ver cuadro al final del Título Décimo.

Nº Máximo de Viviendas: Una vivienda aneja para guardería o conserjería por establecimiento, hasta un máximo de 5 para el total del Sector.

Altura Máxima de la edificación en Nº de Plantas: B + 1

Separación al cauce del Ibaizabal: 30 m. la edificación; 15 m. elementos de urbanización.

Separación a la N-634: Según Normativa Foral.

Separación a Viales: 10 m.

Separación a Colindantes: 5 m.

Cuadro de Características de los Suelos Aptos para Urbanizar de Carácter Industrial

Sector industrial denominación	Superficie (Ha)	Ocupación máxima del sector	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Uso característico
Euba UI-9 <sup>1</sup>	10,28	36%	0,7	Ind. y almac.
Euba UI-10 <sup>1</sup>	16,69	36%	0,7	Ind. y almac.
Zelata UI-12	6,86	36%	0,7	Ind. y almac.

(1) Se respetará el arbolado existente junto al río Ibaizabal. Los Espacios Libres de Uso Público se situarán junto al río Ibaizabal.

Altura Máxima de la edificación en m.: 10.

Resto de Parámetros: A determinar en el Plan Parcial correspondiente.

Régimen de Usos: La superficie destinada a usos lucrativos distintos del característico no superará en ningún caso el 10 % del total.

Uso Característico:

- Productivo en todas sus categorías

Usos Autorizados:

- Comunicaciones en todas sus categorías
- Infraestructuras de servicios urbanos en todas sus categorías
- Equipamientos en todas sus categorías
3. Vivienda aneja
  - Oficinas propias de la instalación industrial
  - Comercial al por menor en todas sus categorías
  - Comercial de carácter concentrado
- Espacios Libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- Actividades primarias en todas sus categorías
- Residencial en todas sus categorías, a excepción de las viviendas anejas y el Hotelero.
- 6.1. Oficinas

Ejecución de las Actuaciones: El Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial.

Plazos para su desarrollo: El Plan Parcial deberá ser presentado a trámite dentro de los 4 primeros años de vigencia de las Normas Subsidiarias. Para la presentación a trámite del Proyecto de Equidistribución de cargas y beneficios se establece un plazo máximo de un año contado a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial.

## TÍTULO DÉCIMO: participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

### **Artículo 10.1.1. Definiciones**

Con independencia de lo establecido en el Título Tercero de estas Normas y para la aplicación e interpretación de las determinaciones del presente Título, se definen los siguientes conceptos:

**Área de Reparto.** Ámbito de suelo que tiene asignado el mismo aprovechamiento tipo. Solamente se delimita en suelo apto para ser urbanizado.

**Aprovechamiento Tipo.** Es el coeficiente que señala la edificabilidad media ponderada, expresada en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por las Normas Subsidiarias para cada área de reparto.

**Aprovechamiento medio.** Es el correspondiente a las Unidades de Actuación delimitadas en suelo urbano. Se determina dividiendo el aprovechamiento total entre su superficie.

**Aprovechamiento Patrimonializable.** Es la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario de un suelo en concreto. Se expresa en los mismos términos en que lo hacen el aprovechamiento tipo y el medio.

**Aprovechamiento Real o Materializable.** Es la edificabilidad materializable sobre una determinada superficie, derivada de las condiciones de ordenación establecidas en las Normas Subsidiarias, sin ponderación alguna. Se expresará en forma de coeficiente o de techo máximo.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO y aprovechamiento real**

### **Artículo 10.2.1. Delimitación de las Áreas de Reparto**

Las Normas Subsidiarias delimitan diversas Áreas de Reparto para la totalidad del suelo apto para ser urbanizado.

No se efectúa, en cambio, delimitación de las mismas en suelo urbano.

### **Artículo 10.2.2. Áreas de Reparto en suelo apto para urbanizar**

En el suelo apto para ser urbanizado se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

- Betarragane
- Arreibi
- Legarrebi
- Zubipunte
- Laminor
- Euba U.I.9
- Euba U.I.10
- Zelata U.I.12

### **Artículo 10.2.3. Aprovechamiento tipo**

Las Normas Subsidiarias definen un único aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo.

### **Artículo 10.2.4. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar**

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto en suelo apto para urbanizar se ha obtenido dividiendo los aprovechamientos lucrativos totales, incluido el dotacional privado, que se derivan del planeamiento en su ámbito territorial, entre la superficie de suelo de la misma, excluida la correspondiente a los sistemas y dotaciones públicas, de carácter general.

### **Artículo 10.2.5. Uso característico**

Las Normas Subsidiarias señalan para cada área de reparto el uso característico de la misma, definido a partir de las condiciones de ordenación señaladas por aquél.

El uso característico, en cada caso, se corresponde con alguno de los expresados en la tabla de coeficientes de ponderación.

### **Artículo 10.2.6. Coeficientes de ponderación**

En el Capítulo Quinto del presente Título, se establece una tabla de coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías, obtenido a partir de los criterios definidos en la Memoria de las Normas Subsidiarias.

Para la aplicación de esta tabla, se establece una correspondencia entre cada área de reparto y los usos lucrativos autorizados en el Título Sexto.

### **Artículo 10.2.7. Aplicación de los coeficientes de ponderación**

Los coeficientes de ponderación son aplicables para cada área de reparto.



Para su correcta aplicación se debe proceder de la siguiente manera:

En cada área de reparto únicamente son aplicables los coeficientes de ponderación de la columna correspondiente a la misma.

En todo caso, la aplicación efectiva de los coeficientes dentro de un área de reparto para la determinación del valor urbanístico, es independiente de las circunstancias de localización de la parcela dentro del área de reparto.

#### **Artículo 10.2.8. Aplicación del aprovechamiento en suelo urbano**

En las Unidades de Actuación previstas o que se delimiten en suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio de las mismas en el proyecto donde se materialice la equidistribución de beneficios y cargas.

#### **Artículo 10.2.9. Aprovechamiento urbanístico de un terreno o solar**

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a un determinado terreno o solar se calculará conforme a los mismos criterios y fórmulas que se utilizaron para definir el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se incluye o el aprovechamiento de la Unidad de Actuación a que corresponde, si se encontrare en suelo urbano.

### **CAPÍTULO TERCERO: PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

#### **Artículo 10.3.1. En suelo urbano**

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística en suelo urbano se llevará a cabo en la siguiente forma:

##### **1. Actuaciones asistemáticas.**

###### **a) Cesión del 10%**

En los terrenos no incluidos en Unidades de Actuación, deberá el propietario del mismo ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento real o materializable sobre el solar en que pretenda edificar. A estos efectos, en el acto por el que se otorgue la correspondiente licencia de obras fijará el Ayuntamiento la cuantía y valor de dicho porcentaje que habrá de ser abonado previamente a la obtención de dicha licencia.

A instancia del interesado y previa conformidad del Ayuntamiento, podrá sustituir la entrega de terrenos o superficies edificadas de valor equivalente, por el abono de la cantidad señalada en el párrafo anterior.

###### **b) Obras de urbanización complementarias**

En todo caso, si el terreno que se pretende edificar no reuniera la condición legal de solar, por la carencia total o parcial de la urbanización exigible a tenor de lo establecido en las presentes Normas Subsidiarias, el interesado deberá acometer la realización, a su costa, de los elementos de urbanización necesarios para completar los exigibles, que habrán de concluirse al tiempo que la edificación principal.

A la solicitud de licencia acompañará el interesado proyecto técnico comprensivo de las obras de urbanización complementarias que se compromete a ejecutar, cuya ejecución será condición de validez de la licencia de obras correspondiente.

La ejecución de las obras de urbanización quedará garantizada por el solicitante de la licencia mediante la prestación de garantía adecuada, comprensiva del importe del presupuesto más un 25%.

En todo caso, la utilización de la obra amparada por la licencia quedará condicionada a la correcta terminación de las obras complementarias de urbanización.

Los terrenos y obras e instalaciones de urbanización ejecutados por el titular de la licencia serán cedidos gratuitamente al Ayuntamiento una vez concluidas las obras y antes de que se otorgare el permiso de primera utilización de la edificación.

###### **c) Plazo para la solicitud de licencia de edificación**

En las actuaciones asistemáticas se fija el plazo de cuatro (4) años, contados a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, para convertir la parcela en solar y para solicitar la licencia de edificación.

Se exceptúan de este plazo general los edificios y sus parcelas sometidos a algún régimen de protección.

###### **d) Proyecto que no agota el aprovechamiento real**

Las determinaciones sobre edificabilidad señaladas por el planeamiento -aprovechamiento real edificable sobre cada parcela- tienen carácter de mínimas, por lo que se denegará licencia a todo proyecto que incumpla dichas condiciones.

En este supuesto, deberá el Ayuntamiento comunicar al solicitante de la licencia la necesidad de presentar un nuevo proyecto ajustado al planeamiento.

Si el peticionario deseara realizar una obra por debajo del aprovechamiento real edificable, el Ayuntamiento podrá conceder la licencia cuando no existan razones de orden estético o de coherencia en el diseño urbano que lo impidan y, además, se cumplan las condiciones siguientes:

El 10% de cesión corresponderá en todo caso a la edificabilidad total autorizada.

La edificación alcanzará un mínimo del ochenta por ciento (80%) de la edificabilidad total de la parcela en Residencial Casco.

## 2. Actuaciones por Unidades de Actuación

### a) Cesión del 10%

Cuando se delimiten en el suelo urbano Unidades de Actuación, deberán los propietarios de los terrenos que las configuran ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento total de la misma.

### b) Materialización de la cesión

La cesión mencionada en el apartado anterior se materializará en el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas que se tramite para la gestión de la Unidad de Actuación, reservando y entregando al Ayuntamiento solares con aprovechamiento equivalente a su participación.

### c) Proyecto de equidistribución de beneficios y cargas

Se tomará como base para llevar a cabo el reparto o equidistribución de beneficios y cargas el aprovechamiento medio de la Unidad que a tal efecto se determinará en el mismo.

### d) Obras de urbanización y equipamientos

Los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación realizará a su costa todas las obras de urbanización necesarias y previstas en el proyecto elaborado y aprobado al efecto y cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para equipamientos y vialidad en los términos que resulten del Ordenamiento urbanístico aplicable.

### e) Sistemas de actuación

Con carácter general se define que la utilización del Sistema de Compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

La modificación del sistema, así como su señalamiento en el caso de nuevas Unidades, se ajustará al procedimiento establecido en la legislación vigente.

Las operaciones de equidistribución, cesión y urbanización deberán estar concluidas en el plazo de cuatro (4) años contados desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, salvo para las Unidades B, F, L, P, Q, V, W, X, Y y las nº 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 12, 13 y 14., en que el plazo se eleva a ocho (8) años.

### f) Plazo para la solicitud de licencias de edificación

Las licencias de obras para la edificación de los solares resultantes deberán solicitarse dentro de los cuatro (4) años siguientes a la finalización del plazo establecido en el apartado anterior.

## Artículo 10.3.2. En suelo apto para ser urbanizado

### a) Cesión del 10%

La participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística en suelo apto para ser urbanizado se fija en el 10% del aprovechamiento correspondiente a la Unidad de que se trate, resultante de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se incluya.

### b) Materialización de la cesión

La cesión mencionada en el apartado anterior se materializará en el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas que se tramite para la gestión de la Unidad de Actuación, reservando y entregando al Ayuntamiento solares con aprovechamiento equivalente a su participación.

### c) Proyecto de equidistribución de beneficios y cargas

Se tomará como base para llevar a cabo el reparto o equidistribución de beneficios y cargas el aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se incluya la misma.

En el supuesto de que alguna Unidad de las incluidas en un área de reparto tuviere un aprovechamiento superior al resultante de la aplicación a su superficie del aprovechamiento tipo, el exceso será cedido al

Ayuntamiento para que se compense con el mismo a las otras unidades de la misma área que resulten con aprovechamiento inferior al determinado por el aprovechamiento tipo.

El Ayuntamiento podrá conservar estos terrenos para materializar con los mismos las compensaciones pertinentes o disponer de ellos mediante enajenación, efectuando las compensaciones a metálico o disminuyendo cargas de urbanización en cantidad equivalente. En todo caso, descontará de los mismos las superficies de suelo o cantidades de dinero que hubiere precisado para sufragar los costos de urbanización correspondientes a este exceso de aprovechamiento.

d) Obras de urbanización y equipamientos

Los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación realizará a su costa todas las obras de urbanización necesarias y previstas en el proyecto elaborado y aprobado al efecto y cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para equipamientos y vialidad en los términos que resulten del Ordenamiento urbanístico aplicable.

e) Sistemas de actuación

Con carácter general se define que la utilización del Sistema de Compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

La modificación del sistema, así como su señalamiento en el caso de nuevas Unidades, se ajustará al procedimiento establecido en la legislación vigente.

Las operaciones de equidistribución, cesión y urbanización deberán estar concluidas en el plazo de cuatro (4) años contados desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, salvo para los Sectores de Betarragane y Arreibi. El Sector Laminor se efectuará según los plazos establecidos en el Convenio aprobado por el Ayuntamiento.

f) Plazo para la solicitud de licencias de edificación

Las licencias de obras para la edificación de los solares resultantes, deberán solicitarse dentro de los cuatro años siguientes a la finalización del plazo establecido en el apartado anterior.

g) Planes parciales en fase de ejecución

Los Planes Parciales a que se refieren los artículos 9.1.4 y 9.1.5 que tuvieren para la totalidad o parte de los mismos aprobados definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas a la entrada en vigor de las presentes Normas, continuarán con su ejecución en los términos que resulten de los proyectos aprobados.

La parte de esos Planes Parciales que no tuviere aprobado definitivamente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas a la entrada en vigor de las Normas, llevará acabo tales operaciones conforme a lo prevenido en las presentes Normas, tal y como se expresa en este artículo y en los concordantes.

### Cuadro del Aprovechamiento de las Áreas

Sector residencial	Superf. del sector m <sup>2</sup>	Indice de edificabilid. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificación geométrica
Betarra-gane	47.800	0,60	28.600
Arreibi	48.600	0,60	29.160
Lagarrebi	57.500	0,60	34.500
Zubipunte	41.400	0,65	26.910
Laminor	70.550	0,21	14.431

Sector industrial	Superf. del sector m <sup>2</sup>	Indice de edificabilid m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificación geométrica
U.I.9. Euba	102.795	0,7	71.956
U.I.10. Euba	166.895	0,7	116.826
U.I.12 Zelata	68.616	0,7	48.031

## TÍTULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN





## CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 11.1.1. **Ámbito y categorías**

El régimen protector se articula para todos los edificios y espacios del Término Municipal.

El patrimonio objeto del régimen de protección se clasifica en las siguientes categorías :

Edificios de Protección Especial.

Edificios de Conservación Básica.

Zonas de Interés Arqueológico

Protección de arbolado

Suelos potencialmente contaminados

En los planos de Diseño Urbano figuran especificados con su correspondiente simbología todos los edificios, espacios y elementos que quedan sujetos al Régimen de Protección, con indicación de la categoría que a cada uno le corresponde.

### Artículo 11.1.2. **Definiciones**

A los efectos de lo regulado en el presente Título, se establecen las siguientes definiciones :

Se entiende por Categoría de Protección el régimen normativo que determina el grado de conservación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.

Se entiende por fachada los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública y desde el espacio libre interior de la manzana. El concepto de fachada se extiende de forma integral desde el basamento del edificio, o línea de contacto con la acera o jardín, hasta la cima de coronación de su cubierta, incluidas chimeneas y elementos ornamentales como pináculos, cornisas, mansardas, estatuas, veletas, chimeneas, etc.

Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquellas que son necesarias para que la construcción que se pretende rehabilitar reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.

Se consideran elementos de urbanización los definidos en el apartado II.2. del Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, de 17 de Julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Asimismo, los conceptos de sustitución y restauración mencionados en el presente Título y no regulados de forma expresa por las Normas Subsidiarias, tienen el alcance y contenido recogido en el Anexo I antes mencionado.

### Artículo 11.1.3. **Obras en los edificios y conjuntos protegidos**

1.- Las intervenciones constructivas realizadas en los edificios y conjuntos objeto de protección o conservación se ajustarán a las condiciones particulares que se establecen en el presente Título.

2.- La clasificación de obras que se recoge en el Capítulo 4 del Título II de estas Normas será igualmente de aplicación a los edificios y conjuntos protegidos con las salvedades y particularidades que a continuación se indican.

a) Obras de conservación y ornato y obras de reparación. Su regulación y contenido se ajustarán a lo expresado en estas Normas.

En todo caso, cuando las intervenciones derivadas de este tipo de obras afecten a las partes o los elementos protegidos, según las categorías, su ejecución deberá garantizar la utilización de técnicas, materiales, diseños y colores similares a los preexistentes y adecuados a los valores estéticos y arquitectónicos protegidos.

b) Obras de consolidación. Las intervenciones constructivas que afecten a las partes o elementos protegidos deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

La sustitución de elementos estructurales en malas condiciones o la aplicación de nuevos elementos, cuando sea necesario reforzar la estabilidad, deberá hacerse con respeto a los valores arquitectónicos y constructivos de la obra.

Únicamente cuando las condiciones técnicas lo hicieran absolutamente necesario se podrá autorizar la sustitución con utilización de materiales distintos a los preexistentes.

Cuando los niveles de estabilidad y seguridad existentes no ofrezcan suficientes garantías, desde el punto de vista estructural, se autorizarán actuaciones encaminadas a la modificación de la disposición de los elementos estructurales.

En el caso de que la ejecución de este tipo de obras exigiera el derribo o demolición de alguno o algunos elementos del edificio, con posterioridad a las mismas deberá procederse a rehacer aquéllos en las mismas

condiciones de forma y distribución o composición en que estaban anteriormente.

c) Obras rehabilitación y obras de reforma. Las intervenciones de reforma y de rehabilitación que afecten a las partes o a los edificios protegidos deberán respetar las condiciones que por tipo de intervención y por categoría de protección se señalan en los Capítulos siguientes.

3.- Las piezas o partes de los edificios y elementos incluidos en las categorías de Protección Especial que sean recuperables, se trasladarán al lugar que determine la Administración competente.

#### **Artículo 11.1.4. Derribos**

Ningún edificio objeto de protección especial, así como los conjuntos y elementos equiparables a los mismos podrá derribarse.

En el supuesto de ruina que implique el derribo total o parcial del edificio, cuando sea debido a dolo o negligencia, la propiedad deberá reconstruirlo íntegra y miméticamente, con absoluta fidelidad en el mismo emplazamiento y posición.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende por dolo cuando medien actos tendentes directamente a la demolición total o parcial de un inmueble, y negligencia cuando no se ejecuten las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

#### **Artículo 11.2.1. Definición y ámbito de aplicación**

Se incluye en este nivel la Iglesia de Santa María por su carácter singular y sus excepcionales valores arquitectónicos, artísticos, históricos y culturales.

#### **Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación**

La Iglesia de Santa María está sujeta, en cuanto al régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones, intervenciones y demás extremos, a lo previsto en la Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco, por lo que adquirirá carácter vinculante, a los efectos de licencia municipal, el informe emitido por el órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, de conformidad con la citada Ley y sus disposiciones reglamentarias.

La protección es total y las actuaciones de restauración que en la misma se realicen en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño.

No podrá ser derribada ni total ni parcialmente, salvo añadidos y reformas no originales degradantes. En el caso de ruina o accidente será obligatoria la restitución íntegra del edificio.

Toda intervención deberá mantener las características volumétricas y alineaciones básicas del edificio, las cuales prevalecen sobre la normativa urbanística que pudiera resultar contradictoriamente aplicable.

No se permitirá la colocación de ningún tipo de soportes para publicidad, ni para sostener cables de cualquiera de los servicios públicos, ni añadidos decorativos o funcionales cualesquiera, persianas, toldos, aparatos de refrigeración exteriores y, en general, cualquier elemento, incluso móvil, que altere la configuración arquitectónica.

#### **Artículo 11.2.3. Intervenciones autorizadas**

Las obras que se efectúen en la Iglesia de Santa María se realizarán en lo posible con los métodos de la denominada "Restauración Científica" en el Decreto 189/90 del Gobierno Vasco sobre actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Las intervenciones que se realicen conforme al criterio anterior y respetando los elementos tipológicos formales y estructurales de la construcción, podrán prever la realización de las siguientes obras:

a) Restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:

- la restauración de las fachadas interiores y exteriores.
- la restauración de los espacios interiores
- la reconstrucción filológica de la parte o partes derrumbadas o demolidas del edificio
- la conservación o restablecimiento de la distribución y organización espacial original cuando la realidad existente, como resultado de una intervención histórica posterior, fuera de valor inferior a la organización espacial original, sin modificar el ritmo, tamaño y mantenimiento del mismo número de huecos.

- La conservación o restablecimiento del estado original de los terrenos no edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines, rejas, muros, etc.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

- Muros portantes exteriores e interiores
- Forjados y bóvedas

- Escaleras
- Cubiertas con el restablecimiento del material de cobertura original
- c) La eliminación de añadidos degradantes o de cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés y que contrasten negativamente con las características arquitectónicas, culturales o históricas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, incluyendo la instalación de ascensor, siempre que se respete lo indicado anteriormente y no se afecte a la composición de la cubierta.
- e) Las intervenciones podrán extenderse a su entorno y espacio urbano inmediato, en especial en lo que se refiere a la urbanización y al mobiliario urbano del espacio público colindantes.

Dentro de las obras autorizadas, la sustitución de elementos arquitectónicos irrecuperables, como pilastras, columnas, ménsulas, balcones, cornisas, decoraciones en estuco, etc., se hará con los mismos materiales que la construcción tradicional local, salvo que para algún elemento la presente Norma sea de cumplimiento imposible, en cuyo caso el elemento sustitutorio deberá ser el más respetuoso con el carácter de la edificación. Esta imposibilidad deberá ser suficientemente justificada, a juicio municipal razonado.

Para los proyectos de intervención se requerirá una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos y fotografías históricas, etc., que demuestren la validez de la intervención que se propone.

### CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA

#### Artículo 11.3.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se consideran edificios de conservación básica aquellos que, sin poseer valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, por ser elementos significativos desde el punto de vista tipológico o ambiental.

La relación de edificios incluidos en este régimen es:

#### Listado de Fichas del Patrimonio Histórico-Artístico

<u>Nº</u>	<u>Denominación</u>	<u>Uso</u>	<u>Nº ficha presunción arqueológica</u>
1	Larriñeta bekoa	Caserío	
2	Larriñeta Aundi	Caserío	
3	San Pedro	Ermita	36
4	Probadero	Probadero	
5	Escuelas	Escuelas	
6	Etxebarri	Caserío	
7	Garai	Caserío	
8	Gumuzio	Caserío	
9	Aldana Goikoa	Caserío	
10	Garita Goikoa	Caserío	
11	Aurtenengo	Caserío	
12	Gozeasko	Caserío	
13	San Isidro	Ermita	
14	San Juan	Ermita	34
15	Arazotza Goika	Caserío	
16	San Bartolomé	Ermita	
17	López	Palacio	
18	Larrea	Escudo	
19	P.P. Carmelitas	Convento	
20	Casa Consistorial	Ayuntamiento	
22	Urgozo	Fuente	

23	Calvario	Calvario	
25	Konbenio, 7	Edificio	
26	Konbenio, 9-11-13	Edificio	
27	Gurasoan Etxea	Edificio	
28	Palacio Cones de Celada	Edificio	43
29	Eleizaondo	Edificio	
31	Sabino Arana, 27	Edificio	
32	El Carmen	Colegio	
33	Santa María	Iglesia	42
34	Batzoki	Edificio	
35	Irurena	Vivienda	
36	Gisetxagoiko	Caserío	26
37	San Juan	Ermita	
38	Urritxe	Caserío	
39	San Antolín	Ermita	
40	Santa María	Iglesia	21
41	Cementerio	Cementerio	
43	Casa Rural	Edificio	
44	Urien	Caserío	
45	Santa Lucía	Ermita	
46	La Inmaculada	Ermita	
47	Leginetxe Goikoa	Caserío	
48	Leginetxe Erdikoa	Caserío	
49	Cementerio	Cementerio	
50	San Lorenzo	Ermita	
52	San Antonio	Ermita	
53	San Vicente	Ermita	46
54	Etxebarri	Caserío	
55	San Miguel	Iglesia	
56	Casa Cural	Edificio	
57	Cementerio	Cementerio	
58	Goiengoa	Caserío	
59	Goiengoa	Torre	5
61	Zabala	Caserío	
62	Berna	Torre	2
63	San Miguel	Ermita	
64	San Miguel	Ermita	13
66	Bolera	Bolera	
67	Andikara	Caserío	
68	San Martín	Ermita	12
69	Egiarte	Caserío	
70	Billene	Sepulcro	
71	Caserío Billene	Caserío	
72	Otxuende	Caserío	
74	Zamalloa Erdikoa	Caserío	11
75	Goitia	Caserío	
76	San Pedro	Sepulcro	
77	San Pedro	Ermita	7

78	Zarazua Bekoa	Caserío	
80	Santa Cruz	Ermita	8
81	Zugaza Bekoa	Caserío	
82	Zuzaga Galkoa	Caserío	6
83	Orobios	Puente	
84	Dudoleta	Caserío	
85	Santa Cruz	Ermita	
86	Zabala	Caserío	

Se señalan en los planos de Diseño Urbano con su número de inventario.

2. Para estos edificios tendrán el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos:

Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.

Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales.

El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artonados, escayolas, etc.).

El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

#### **Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación**

Los propietarios de los edificios incluidos en esta categoría de conservación están obligados, mientras dure la vida útil del edificio, a la conservación de sus fachadas, en cuanto que den frente o estén abiertas a espacios públicos, mediante las obras de restauración necesarias para el mantenimiento de los valores que los hacen objeto de conservación.

Asimismo, están obligados a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad.

En el caso de derribo, los edificios incluidos en esta categoría no conllevan condición especial alguna respecto a su sustitución.

#### **Artículo 11.3.3. Intervenciones autorizadas**

1.- Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan esta categoría de conservación, así como la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.

2.- Además de las autorizadas en los de protección especial, las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de esta categoría son las siguientes :

- La restauración conservadora de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.
- La restauración conservadora de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal, que recuperen o revaloricen los mismos.
- La rehabilitación de las partes no protegidas del edificio, siempre que respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa.
- La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias.
- Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme a las Normas Subsidiarias, siempre que se realice de acuerdo con un proyecto único que contenga un tratamiento conjunto de fachada.

3.- Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.

4.- En tanto las actuaciones sobre estos edificios se ejecuten de acuerdo con éste y los artículos anteriores, serán considerados como dentro de ordenación aún cuando no cumplan con los parámetros urbanísticos definidos con carácter general para el resto de los edificios del área.

## CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN POR RAZONES DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

### Artículo 11.4.1. Definición y ámbito

Se incluyen en este régimen las zonas que a continuación se enumeran y de acuerdo con la siguiente tipología:

Área intramuros del edificio

Área intramuros del edificio más 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores

Área que ocupa el elemento más 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores

Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo

Área que se señala en la documentación gráfica

### Listado de Zonas de Presunción Arqueológica

<u>Nº ficha presun- ción arqueológica</u>	<u>Denominación</u>	<u>Clave</u>	<u>Nº ficha patrimonio historico artístico</u>
1	Cueva Belatxikieta	C	
2	Torre de Berna	A	62
3	Ferrería de Berna	D	
5	Torre Bernagoitia	A	59
6	Caserío Zugaza Goikoa	A	82
7	Templo y necrópolis de San Pedro de Saratzu	B	77
8	Ermita Santa Cruz	A	80
9	Casa-Torre de Belaustegui	E	
10	Caserío Goiti	A	
11	Caserío Zamalloa Erdikoa	A	74
12	Ermita de San Martín de Arano	B	68
13	Templo y necrópolis de San Miguel de Dudea	B	64
14	Casa-Torre de Ibarra (hoy caserío)	A	
15	Ferrería de Ibarra (sin estructuras visibles)	E	
17	Casa solar Jaregizaharra (sin estructuras visibles)	E	
18	Torre de Andrandegi (caserío)	A	
20	Ferrería Legarribai	D	
21	Templo y necrópolis de Santa María de la Asunción	B	40
22	Caserío Alakano Menkoa	A	
26	Caserío Gizetxe Goikoa	A	36
27	Molino Sabuen	D	
28	Ferrería Ugarte (sin estructuras visibles)	D	
29	Casa-Torre de Larrea (sin estructuras visibles)	E	
30	Ermita San Juan Bautista de Larrea (convento)	A	
31	Hospital (sin estructuras visibles)	E	
32	Ferrería Etxakosinaga (sin estructuras visibles)	D	
33	Ferretería Olabarria (sin	D	

	estructuras visibles)		
34	Ermita de San Juan Bautista de Solaguren	B	14
35	Caserío Zabala Goikoa	A	
36	Templo y necrópolis de San Pedro de Boroa	B	3
37	Caserío de Garai	A	7
38	Ermita de San Pelayo de Elexaga (sin estructuras visibles)	E	
39	Ermita de San Juan de Gumuzio (hoy cuadra)	A	
40	Ferrería Astepe (sin estructuras visibles)	E	
41	Ferrería de Amorebieta (sin estructuras visibles)	E	
42	Iglesia de Santa María de la Asunción	B	33
43	Casa-Torre de Amorebieta (sin estructuras visibles) (hoy Palacio de Cancelada)	E	28
44	Molino de Amorebieta (sin estructuras visibles)	E	
45	Ermita Santa Lucía de Leginetxe (sin estructuras visibles)	E	
46	Templo y necrópolis de San Vicente Mártir	B	53
47	Molino Nafarroa (sin estructuras visibles)	E	
48	Horno cerámico del caserío Beaskoetxea	D	

#### **Artículo 11.4.2. Régimen de usos**

El correspondiente a la zona donde se encuentran enclavadas.

#### **Artículo 11.4.3. Régimen de la edificación y de las obras**

El correspondiente al de la zona donde se encuentran enclavadas con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 11.4.4. Condiciones particulares**

Las establecidas en la ley 7/1.990 de 3 de julio del patrimonio cultural vasco y el decreto 234/1.996 de 8 de octubre que la desarrolla.

Las excavaciones que por cualquier motivo se realicen en las zonas señaladas en la documentación gráfica deberán ser notificadas al Departamento de Cultura de la Diputación Foral, al objeto de que se proceda a su correspondiente control arqueológico a través de informe del Departamento, que será preceptivo.

Cualquier obra que se realice en dichos entornos deberá ir precedida de un proyecto de evaluación del impacto de la misma sobre el yacimiento, que incluirá las medidas correctoras de actuación.

### **CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA EL ARBOLADO DE INTERÉS**

#### **Artículo 11.5.1. Definición y ámbito**

Se incluye en este régimen el arbolado que a continuación se enumera y el ámbito definido por el espacio ocupado por sus copas.

Listado de arbolado de interés:

1. Jardín perteneciente al Palacio Larrea en Larrea, con un arbolado en el que destaca un excelente abeto y otras coníferas ornamentales, Riceas, Abetos, Castaños de Indias, Palmitos y Fresno.
2. Plátanos híbrida situados delante del Convento de las Carmelitas en Larrea.
3. Picea, Cedro, Arce, Fibo, Magnolio, Plátano y Catalpa, situados en el jardín de Harrison Etxea.
4. Los cuatro ejemplares de plátano situados en la Plaza del Calvario en el casco urbano.
5. Los Tilos, Ligustres, Paulonias, Catalpas y coníferas ornamentales del Parque Zelaieta.
6. Las Hayas, Cedro, Araucaria, Tulipanero de Virginia, Acer Negundo, Acer Platanoides, Catalpa, Liquidambar, Tilo, Fresno, Acebo, Cedro Glauca y Nogal situados en los jardines de Gurasoan Etxea en Konbenio Kalea.
7. Los veinte Robles centenarios y algunos Fresnos situados delante de la ermita de San Juan de Ergoien. Grupo de Robles centenarios y algunas encinas en el camino de acceso a la ermita.
8. Tres Robles centenarios en las inmediaciones de la ermita de San Bartolomé en el barrio del mismo nombre.
9. Bosquete formado por 35 Robles situados junto a la ermita de San Juan de Ofrendo en el barrio de Urritxe.
10. La masa de Robles de porte mediano que rodea la ermita de Santa Lucía en Alkano.
11. Los bosquetes de robles que se encuentran en el acceso a la ermita de San Martín.
12. Bosquete de robles de la ermita de Santa Cruz.
13. Los dos robles centenarios junto a la ermita de San Vicente en Arkotxa Bediaga.

#### **Artículo 11.5.2. Régimen de Usos**

El correspondiente a la zona donde se encuentran enclavados.

#### **Artículo 11.5.3. Régimen de la edificación y de las obras**

El correspondiente a la zona donde se encuentran enclavados.

#### **Artículo 11.5.4. Condiciones particulares**

Se mantendrá, como mínimo, la actual superficie de espacios verdes.

Deberá conservarse la mayor parte posible del arbolado existente en la actualidad, atendiendo de forma especial a los individuos maduros.

Será necesaria la obtención de licencia municipal para proceder a la corta de arbolado.

Toda disminución del arbolado actual será compensada con la plantación de, como mínimo, el mismo número de pies eliminados.

Debido a la escasez de ejemplares maduros de roble, y por ser el árbol característico de los bosques que antaño poblaron la mayor parte de las zonas bajas, se potenciará la conservación de esta especie, evitando la tala de dichos individuos. Asimismo se adoptarán también estas mismas medidas para las escasas franjas de vegetación de ribera existentes, formadas principalmente por alisos, fresnos, sauces, etc.

### **CAPÍTULO SEXTO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PARA LOS SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

#### **Artículo 11.6.1. Definición y ámbito**

Se incluyen en este régimen todos aquellos suelos del municipio de Amorebieta-Etxano recogidos en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados realizado por IHOBE, Sociedad Pública de Gestión Ambiental (C.A.P.V.).

#### **Artículo 11.6.2. Condiciones de actuación**

Cualquier actuación en los ámbitos señalados en el artículo anterior, en materia de edificación o desarrollo de planeamiento parcial deberá ser precedida de una investigación técnica preliminar que determine sus potenciales riesgos.

Las medidas requeridas para rectificar la situación de riesgo detectada serán controladas por la Sociedad Pública de Gestión Ambiental IHOBE.