

TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO - VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Getxo es el instrumento de ordenación integral del municipio.
2. Directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
3. Su ámbito territorial se extiende al término municipal de Getxo, aunque determinados preceptos tendrán un ámbito territorial más reducido en cuanto hacen referencia a concretos tipos y categorías de suelo.

Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos

1. El Plan entra 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, programadas o no.
2. El Plan sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Getxo, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que quedan derogadas a su entrada en vigor, así como a las Ordenanzas que se regulan en estas Normas Urbanísticas.
3. Quedan, por tanto, sin efecto y con su tramitación suspendida definitivamente, todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento que no se hubieren aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General.
4. Los efectos del Plan General, una vez entrado en vigor, son los que le atribuye el Ordenamiento vigente.

Artículo 1.1.3. Documentación

El Plan General se integra con un conjunto de documentos escritos y gráficos, unos de carácter vinculante o 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 el Plan, definiendo el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo.

- **Programa de Actuación**, que expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General en los plazos que en el mismo se indican, a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto.

- b) Documentos gráficos:

| plano nº | TÍTULO | escala |
|----------|--|----------|
| 1 | Encuadre Regional | 1/50.000 |
| 2 | Estructura Orgánica y Usos Globales | 1/5.000 |
| 3 | Clasificación Suelo | 1/5.000 |
| 4 | Sistemas Generales | 1/5.000 |
| 5.1. | Red de Saneamiento | 1/5.000 |
| 5.2. | Red de Agua | 1/5.000 |
| 5.3. | Red de Alumbrado | 1/5.000 |
| 5.4. | Red de Energía Eléctrica | 1/5.000 |
| 5.5. | Red de Gas | 1/5.000 |
| 5.6. | Red de Telefonía | 1/5.000 |
| 6.1. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (1) | 1/2.000 |
| 6.2. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (2) | 1/2.000 |
| 6.3. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (3) | 1/2.000 |
| 6.4. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (4) | 1/2.000 |
| 6.5. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (5) | 1/2.000 |
| 6.6. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (6) | 1/2.000 |
| 6.7. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (7) | 1/2.000 |
| 6.8. | Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable (8) | 1/2.000 |
| 7 | Ordenación de Suelo No Urbanizable | 1/5.000 |
| 8 | Gestión del Suelo Urbano | 1/5.000 |
| 9 | Gestión del Suelo Urbanizable | 1/5.000 |
| 10 | Previsión de Vivienda Protegida | 1/5.000 |
| 11 | Elementos Protegidos | 1/5.000 |

2. Documentación no vinculante.

El resto de los documentos del Plan General 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. Los canales viarios reflejados en los planos no son vinculantes en lo que se refiere a posición y tamaños de bordillos, aparcamientos, aceras, etc., aunque en todo caso mantienen su carácter de sistema viario en toda su integridad.

CAPITULO SEGUNDO - REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo 1.2.1. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General 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:

- a) Cuando se apruebe un instrumento de planeamiento de rango superior que afecte al término municipal de Getxo y que así lo disponga o haga necesario.
- b) Por la alteración o variación sustancial en las previsiones de población dentro del ámbito territorial del Plan.

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

- Que el crecimiento de la población sea superior al 1,5% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.
 - Que la población disminuya a un ritmo superior a un 0,5% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.
- c) Por la alteración generalizada de la clasificación del suelo y de la estructura general y orgánica del territorio, determinada por el conjunto de determinaciones en materia de zonificación, usos e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.
 - d) Por el transcurso de ocho años de vigencia del Plan, salvo que el Ayuntamiento considere suficiente la revisión del Programa de Actuación.
 - e) Cualquier otra circunstancia que determine modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que haga aconsejable la revisión.

2. El Programa de Actuación contenido en el presente Plan General se revisará cada cuatro (4) años mediante el trámite previsto legalmente y con las consecuencias inherentes a la misma.

Artículo 1.2.2. Modificaciones

1. Se entiende por modificación del Plan General 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 o imponga la revisión del Programa de Actuación del Plan.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

- a) Los reajustes del planeamiento que sean susceptibles de soluciones alternativas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan y en las condiciones que se establecen en su Normativa.
- b) 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 el Plan.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no contradigan o desvirtúen su contenido material.
- d) Los acuerdos que el Ayuntamiento adopte como aclaración o interpretación de determinados aspectos del Plan.

Artículo 1.2.3. Interpretación

1. Las Normas de este Plan 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.

2. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor detalle o escala, si bien prevalecerán sobre los restantes planos los que contengan la Ordenación urbanística.

3. 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 el Plan General.

4. Los errores materiales, tanto escritos como gráficos, que se detecten en este documento se corregirán mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno que se publicará en el Boletín Oficial de Bizkaia, salvo que por su importancia o trascendencia sea conveniente proceder a la modificación del Plan.

5. En la interpretación del Plan se tendrán como criterios prevalentes los que conduzcan a un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamiento urbano.

TÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Getxo, 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 del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.

Artículo 2.1.3. Desarrollo y ejecución del planeamiento

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con la clase de suelo definido en el mismo 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 al Plan General

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

Simultáneamente con el Plan Especial se formulará, en estos casos, la correspondiente modificación del Plan General e instrumentos de desarrollo del mismo que resulten afectados, para acomodarlos a la variación introducida.

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 el Plan General y en el Ordenamiento Jurídico.

Artículo 2.1.6. Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengan impuestos por:
 - Alineaciones o líneas de edificación existentes.
 - Características topográficas del terreno.
 - Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
 - Límites parcelarios
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 este Plan General.

CAPITULO 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 urbanizable, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada de los correspondientes ámbitos territoriales. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que el Plan establece 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

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 del presente Plan General.

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 urbanizable pero actuarán, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por el Plan General para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de las unidades de ejecución que se precisen, la 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 del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse -o deberán serlo si así lo dispone el Plan General-, 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 libres o de equipamiento comunitario previstos en el Plan General.
- Incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.
- Aumentar la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General.

3. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el Ordenamiento urbanístico, así como cuanta documentación adicional fuera precisa para justificar su acomodación al presente Plan General.

Artículo 2.2.4. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del Plan General y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

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 infraestructurales que el Plan 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 del Plan 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 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 establezca.

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 el presente Plan General 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.

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.

CAPITULO TERCERO - EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.3.1. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

1. Toda actuación urbanística que se lleva 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 de reparto que el Plan delimita 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, cuando en el suelo urbano no se hubieren delimitado dentro del área de reparto correspondiente, Unidades de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el Plan se llevará a cabo mediante transferencias de aprovechamiento (actuaciones asistemáticas).

Artículo 2.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Para la ejecución de las determinaciones establecidas en el suelo urbano, el Plan delimita dentro de las áreas de reparto 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.

2. La delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en el presente Plan o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo establecido en el Ordenamiento urbanístico.

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, que se desarrollará a tenor de lo establecido legalmente.

2. En cualquier caso, podrá modificarse el sistema de actuación previsto en el Plan General 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 el Plan.

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. 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.

Artículo 2.3.7. 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 el Plan General, 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 el Plan 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.

TÍTULO TERCERO - DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. División del suelo en razón a su clasificación

1. El presente Plan, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el término municipal de Getxo, en suelo no urbanizable, suelo urbanizable y suelo urbano.
2. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a los efectos de su valoración y obtención, que la clase de suelo a la que se adscriben.

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 del presente Plan.
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.

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 el Plan sobre las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:
 - a) En el **suelo urbano**.
 - **De Edificación Diseñada o Impuesta:** Es aquél en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General, por contar con alineaciones, rasantes, aprovechamientos y pormenorización de usos.
 - **De Edificación no diseñada:** Es aquél para el que el Plan General establece una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la

redacción de un Proyecto de Edificación, o, en su caso, a un Estudio de Detalle.

- b) En el **suelo urbanizable**.
 - **Sectores:** Son aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que el Plan determina 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. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica del Plan 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, el Plan General delimita los siguientes ámbitos:

1. **En el suelo urbano:**
 - **Unidades de Ejecución,** continuas o discontinuas, dentro de las Áreas de Reparto, 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,** con el fin de asegurar el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento, para aquellos ámbitos en los que no es posible actuar a través de Unidades de Ejecución.
2. **En el suelo urbanizable,** el Plan General delimita sectores para su gestión mediante **Planes Parciales**.
3. En el **suelo no urbanizable,** el Plan delimita zonas en las que operan las diferentes categorías que se establecen en esta clase de suelo.
4. El Plan delimita ámbitos de suelo para el desarrollo de los diferentes Sistemas Generales, cuya ejecución se efectúa directamente por la Administración.

CAPITULO SEGUNDO - RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.1. Definición y estructura

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta para el municipio de Getxo.

2 De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece 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.

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 contiene 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.

3. 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 el presente Plan General, debiendo transmitirse al Ayuntamiento de Getxo o entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable.

2. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincida con el previsto en el Plan General, 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 el Plan para el Sistema General afectado, quedarán adscritos al uso determinado por el Plan, debiéndose instar 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 el Plan 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 el presente Plan General.

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 urbanizable se obtienen, por ocupación directa o mediante expropiación.

La ocupación directa se efectuará de acuerdo con el procedimiento, requisitos y efectos establecidos en la Ley 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 la Unidad de Ejecución o sector en el 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.

CAPITULO TERCERO - REGIMEN 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 los 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:

- a) Suelo no urbanizable de Régimen Común y zona agrogranadera y campiña.
- b) Suelo no urbanizable Protegido:

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.

En ningún caso podrá llevarse a cabo un fraccionamiento de terrenos, aunque estuviere amparado por la normativa sectorial correspondiente, cuando implique como consecuencia una transformación de su naturaleza rural.

2. Con arreglo al artículo 16.2 de la Ley del Suelo, 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 manifestaciones:

- a) 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.
- b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten o no con cercado de acera.
- c) 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.
- d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) 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.

f) 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 y la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos establecidos en la Ley del Suelo vigente.

Sección Segunda - Normas para el suelo no urbanizable de Régimen Común y zona agrogranadera y campiña

Artículo 3.3.5. Definición

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

Artículo 3.3.6. Régimen de usos

1. Usos permitidos:

- a) El mantenimiento del medio natural.
- b) Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano y desde el planeamiento se especifique una delimitación propia, debiendo justificarse este extremo.
- c) Estaciones de servicio para suministro de carburantes únicamente cuando se encuentren en colindancia y vinculadas al Sistema General de comunicaciones.
- d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos en aquellas zonas donde específicamente se delimiten para ello.
- e) En el suelo de Régimen Común se permiten equipamientos hoteleros y turísticos en edificios existentes y compatibles con el medio, entendiéndose por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, campamentos de turismo, centros y colonias escolares, agroturismo y similares.
- f) El residencial, con las limitaciones que se establecen, debe estar vinculado a explotaciones agropecuarias debiendo además resultar necesario para el desarrollo de las citadas explotaciones, y siempre que no



origine la aparición de un núcleo de población.

- g) Actividades agrícolas y ganaderas, entendiéndose por tal 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 cualesquiera otras similares.

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

Artículo 3.3.7. Régimen de la edificación

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

- a) Deberá asentarse sobre parcela de superficie no inferior a 20.000 m², excepto para los usos comprendidos en el grupo “g” del artículo anterior en que la superficie de la parcela no será inferior a 15.000 m².
- b) La edificación será de vivienda unifamiliar o bifamiliar, no permitiéndose más de dos viviendas por parcela.
- c) Se establece una edificabilidad máxima de 0,025 m²/m² sobre parcela, excepto en los usos comprendidos en el grupo “g” del artículo anterior que se fija en 0,10 m²/m² sobre parcela, con un máximo de (2) dos plantas (incluida la baja) y una altura de (7) siete metros al borde inferior del alero y de (9) nueve metros al punto más alto de la cumbrera, medidas ambas desde cualquier parte del terreno alrededor de la edificación.
- Se admite un aprovechamiento de la superficie situada bajo cubierta, siempre que no exceda de un (20%) veinte por ciento de la superficie construida de la planta primera.
- d) En todo caso, la ocupación de la edificación deberá ser igual o superior a (150) ciento cincuenta metros cuadrados y la edificabilidad o aprovechamiento sobre rasante, ser igual o superior a (300) trescientos metros cuadrados.
- e) Deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.
- f) 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.
- g) Excepcionalmente en la zona denominada “huertos familiares” se autoriza la parcelación existente con posibilidad de edificaciones para

aperos de labranza, con una altura máxima de una planta (3,5 metros al borde inferior del alero) y una edificabilidad de 0,04 m²/m² de parcela.

Sección Tercera - Normas para el suelo no urbanizable protegido

Artículo 3.3.8. Definición y régimen

1. El suelo no urbanizable de especial protección es el constituido por aquellas áreas señaladas como tales en los planos por su relevancia e interés paisajísticos o medioambiental.
2. La finalidad preferente de esta categoría de suelo es la de preservar los espacios así calificados, del deterioro e invasión de la edificación, conservando su estado original.

Artículo 3.3.9. Categorías de Suelo no urbanizable protegido

1. Son áreas consideradas como de especial protección y, como tales, no edificables, salvo las excepciones señaladas en su específica regulación, las correspondientes al suelo no urbanizable protegido, de acuerdo con las siguientes categorías:

- Area de Preservación Estricta, a saber: el acantilado del Puerto Viejo (zona P-1), el acantilado de La Galea (zona P-2) y el humedal del Bolúe (zona P-3)
- Areas de Conservación Activa: Playas de Arrigunaga (C-1) y de Azkorri-Gorrondatxe (C-2)
- Areas de Regeneración y Mejora: Parques Urbanos de Punta Galea-Azkorri, Aixerrota e Igeretxe-Puerto Viejo.
- Areas de Uso Forestal a Crear: En el valle del Bolúe.
- Areas de Uso Agrícola: En el valle del Bolúe.
- Areas de Protección de Aguas Superficiales. Son los cauces grafiados y nominados en los planos y sus riberas en un ancho mínimo de 20 metros a cada lado de las orillas.

2. Las categorías anteriores de ordenación y su regulación se ajustarán a las establecidas en las Directrices de Ordenación del Territorio (D.O.T.) vigentes y en la Ley 5/1998 de 6 de marzo de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, o en las que en lo sucesivo se establezcan. Para toda la zona costera las condiciones se ajustarán a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio y su Reglamento.

3. En el suelo protegido del Valle del Bolúe no se podrá realizar ningún tipo de edificación,

exceptuando las directamente relacionadas con la explotación y vigilancia del monte.

No se podrán realizar nuevas roturaciones que impliquen el cambio de utilización forestal a agrícola.

Se prohíben las talas de las masas forestales autóctonas, salvo casos de mejora de la masa con certificación debidamente garantizada por el organismo oficial competente.

Sólo estarán permitidas las construcciones de vías de saca cuando se demuestre su necesidad para la explotación o cuidado del monte y, en todo caso, de firme natural con pendientes inferiores al 15% y convenientemente drenados.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido que no sea abonado.

El pastoreo estará permitido siempre que no interfiera en el normal desarrollo de la masa arbórea.

4. Se conservará, mejorará y en su caso se repoblarán, las márgenes desde la canalización prevista en unas distancias de 15 mts. a cada lado del río Gobela y 10 mts desde las orillas del Bolue.

Dentro de estas distancias no se permitirá ningún tipo de cultivo.

Se prohíbe la tala del arbolado actual en las márgenes, salvo casos de mejora con certificación debidamente garantizada por el organismo oficial competente.

Se prohíbe todo tipo de vertidos sólidos y líquidos, salvo en el caso de depuración controlada.

Dentro de este nivel de protección se destaca la zona del pantano de Bolue que, por sus especiales características biológicas y ecológicas, se considerará como una zona especialmente vigilada.

5. En la totalidad del Suelo No Urbanizable Protegido quedan prohibidas las nuevas edificaciones, aunque se autorizan las existentes como dentro de ordenación, sin ampliaciones ni reformas sustanciales de su uso y características.

6. Solamente podrán autorizarse aquellas instalaciones móviles o provisionales al servicio directo de los usos de esparcimiento y recreo o deportivo, tales como casetas, servicios de asistencia médico sanitaria, hostelería, etc. con expresa prohibición de los demás, incluidos los vertidos y movimientos de tierras.

Sección Cuarta – Zona Marítima

Artículo 3.3.10. Regulación de la zona

La zona marítima está clasificada como suelo no urbanizable. Dentro de ella, el espacio comprendido entre la bocana del puerto exterior y la Ría de

Bilbao se halla calificado como Sistema General Portuario.

Con carácter general, la utilización del dominio público marítimo-terrestre y de los terrenos contiguos a la ribera del mar, se regulará de acuerdo con lo establecido en el Título II y III de la Ley de Costas.

Dada su clasificación como suelo no urbanizable, no se autorizarán actuaciones en la zona marítima que alteren su actual situación, salvo en lo que se especifica en los artículos siguientes.

Artículo 3.3.11. Obras menores

Podrán autorizarse obras menores con fines deportivos, pesqueros y de consolidación de los actuales muelles, espigones y paseos.

CAPITULO CUARTO - RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1. Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan destina a ser soporte del crecimiento urbano, cuyo desarrollo y ejecución se prevén dentro de los ocho primeros años de vigencia del Plan.

2. En el suelo urbanizable 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 del Plan General en esta categoría de suelo.

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

Artículo 3.4.2. Revisión del Programa de Actuación

1. El Programa de Actuación del Plan General será revisado por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

- a) Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano, si en ejecución del Plan los mismos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un sector cuyos propietarios hayan dado cumplimiento a todos los deberes legales y aquellos derivados del planeamiento.
- b) Ampliar, en otros cuatro (4) años y para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones, o en un plazo menor que se

estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable.

- c) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización y edificación.

2. La revisión del programa se aprobará por el Ayuntamiento mediante el trámite establecido en el artículo 127 de la Ley del Suelo, salvo si dicha revisión conlleva modificación del suelo urbanizable, en cuyo supuesto se sujetará a lo dispuesto en el citado texto legal para la modificación de los Planes.

Artículo 3.4.3. Desarrollo del suelo urbanizable

El suelo urbanizable 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 el Plan.

CAPITULO QUINTO - RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.5.1. Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley del Suelo, incluye en esta clase.
2. La delimitación del suelo clasificado como urbano viene reflejada en el plano de Clasificación del suelo.

Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación

Con independencia de la delimitación de la totalidad del suelo urbano, salvo Sistemas Generales, en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, el Plan establece 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 y Actuaciones Aisladas

1. En el suelo urbano, dentro de cada área de reparto y, para garantizar el equilibrio de cargas y beneficios, el Plan delimita en algún caso, Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, que

permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie de la misma, determinando el sistema de actuación mediante el que han de gestionarse.

2. El Programa de Actuación establece el plazo, computado desde la fecha de la entrada en vigor del Plan General, para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, de urbanización y de solicitud de licencia en las Unidades de Ejecución delimitadas, salvo para aquellas en que se establezca expresamente un plazo superior en la Ficha del Área de Reparto correspondiente.

3. El código con el que figuran grafiadas las Unidades de Ejecución es UE, más el número que de forma correlativa se asigna a cada unidad a partir del número del área de reparto en la que se ubica.

Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas

1. En el suelo urbano, en aquellos ámbitos en los que el Plan no ha delimitado Unidades de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el Plan se efectúa mediante Actuaciones Asistemáticas, en la forma establecida por estas Normas y en la legislación urbanística vigente.

2. En la ejecución asistemática del planeamiento, el propietario adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico, esto es al 90% del aprovechamiento tipo, con la aprobación de este Plan, quedando obligado a convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación en el plazo señalado en el programa de actuación, contado desde dicha aprobación, con las excepciones señaladas en el Título Décimo.

En el caso de incumplimiento del plazo establecido en el párrafo anterior, la Administración procederá a su expropiación o venta forzosa, previa tramitación del correspondiente expediente.

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

CAPITULO 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:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consulta urbanística.
- c) Cédula urbanística.

Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento

Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

Artículo 4.1.3. Consulta urbanística

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, Unidad de Ejecución o sector objeto de consulta.

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

1. 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 1:1.000, como mínimo.

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

2. 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.

3. 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.

TÍTULO QUINTO - RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación

El régimen aplicable a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente Plan General será el regulado en las presentes Normas.

A estos efectos se distinguen las siguientes situaciones en el Régimen de la Edificación:

- Fuera de Ordenación Expresa.
- Tolerada.
- Dentro de Ordenación.

CAPITULO SEGUNDO - FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA

Artículo 5.2.1. Definición

1. Se incluyen en la situación de fuera de ordenación expresa los edificios grafiados como tales en los planos de ordenación (F.O.) y los usos e instalaciones erigidos con anterioridad al presente Plan, porque resultan disconformes con el mismo y se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Los emplazados en cualquier clase de suelo que ocupan terrenos inedicables por estar calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reserva de equipamiento, cuando su pervivencia o continuidad resulte plenamente incompatible con la ejecución de las previsiones del Plan dentro de los plazos de su Programa de Actuación, salvo que se trate de edificios afectados por la reserva de equipamiento que sean arquitectónicamente reutilizables para el uso previsto, en cuyo caso, una vez efectuada la adaptación, pasarían a la situación de edificios consolidados.
 - b) Los que por exceso de volumen o por su configuración en relación con el entorno en que se ubican, atentan contra los valores del patrimonio cultural, monumentos o conjuntos de protección especial.
 - c) Los que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hayan implantado sin licencia, de forma clandestina y no sean legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
2. En los edificios en 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 esa parte o a aquellos elementos y no al resto de la edificación.

3. La situación de fuera de ordenación expresa no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Plan General en el régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación, salvo los elementos impropios del edificio original, no dignos de protección, a los que sí les es de aplicación el régimen de fuera de ordenación expresa.

4. La relación de los edificios incluidos en este régimen es:

- Edificios nº 24 y 26 de la calle Santa Eugenia
- Edificios nº 1, 3, 5 y 7 de la calle Errekagane
- Edificio nº 41 de la calle Aiboa
- Edificios (incluido garaje) nº 13 y 15 de la calle Lexarreta
- Edificios nº 1, 3, 5, 7 y 9 de la calle Alangoeta
- Edificios nº 51 y 53 de la calle Iturgitxi
- Edificios nº 38 de la Avda. del Angel y el nº 53 de la calle Maidagan
- Edificio nº 14 de la calle Jata
- Dos garajes del nº 18 de la calle Lorenzo Areilza
- Edificios nº 1 y 3 de la calle Andikoetxe
- Edificios nº 69 y 75 de la Avda. de Los Chopos
- Edificio nº 1 de la calle Sarrikobaso

Artículo 5.2.2. Obras admitidas en fuera de ordenación expresa

1. En los edificios, instalaciones y usos incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa sólo será posible la realización de obras de conservación y ornato y de reparación, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de explotación.

2. Los usos existentes en edificios, terrenos o instalaciones afectados por la situación de fuera de ordenación expresa, con anterioridad a la entrada en vigor del Presente Plan General, y provenientes de situaciones de planeamiento anteriores, podrán seguir desarrollándose hasta que se produzca un cambio de uso o cese de la actividad.

CAPITULO TERCERO - EDIFICIO TOLERADO

Artículo 5.3.1. Definición

1. Se consideran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que no se hallan comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los dos capítulos anteriores, pero mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento.



2. Se incluyen en esta situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Las instalaciones que ocupan en la actualidad los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.
- b) Los ejecutados de acuerdo y en desarrollo de los anteriormente vigentes planes y normas, aunque superen los parámetros definidos en este Plan, salvo los que estuvieran fuera de ordenación expresa o diferida de acuerdo con los artículos anteriores.

2. El mismo criterio se aplicará en los casos de desfases poco relevantes, tanto del fondo edificable como en alturas parciales, retranqueos, ocupaciones bajo rasante, etc., que puedan existir en las edificaciones.

Artículo 5.3.2. Obras admitidas en edificios tolerados

1. 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.

2. 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.

3. En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble para los usos autorizados por el planeamiento.

CAPITULO CUARTO - EDIFICIO CONSOLIDADO

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 el presente Plan 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

1. En los casos en los que el Plan señale el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes, las cuales, 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.

TÍTULO SEXTO - NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPITULO 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

1. 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.

2. En los edificios y conjuntos objeto de protección y conservación por el presente Plan, cuya regulación específica se contiene en el Título Undécimo de estas Normas, prevalece aquélla sobre las determinaciones del presente Título.

3. Además de los preceptos reguladores de los usos como la las Normas Generales de la Edificación y las Ordenanzas de cada área, que son de obligado cumplimiento, se tendrá en cuenta el resto de la legislación vigente. En especial serán de aplicación para todas las edificaciones, los Decretos de 23 de marzo de 1981 (BOPV nº 19 y corrección de errores en el nº 37) de supresión de barreras urbanísticas, y de 19 de diciembre de 1983 (BOPV nº 11 y corrección de errores en el nº 18 de 27 de enero de 1984) de supresión de barreras arquitectónicas así como la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse.

CAPITULO 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
 - Programados

- Tolerados
 - b) Usos prohibidos.
2. Por la situación de la actividad en relación con su entorno, se establecen las siguientes situaciones:
- a) Uso localizado en edificio de vivienda con acceso a través de espacios comunes de éstas, incluso dentro de la vivienda.
 - b) 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.
 - c) Uso ubicado en edificio multiuso, salvo el de vivienda. Puede tener accesos comunes e independientes del resto de los locales del edificio.
 - d) 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.
 - e) Uso emplazado en edificio aislado de los núcleos urbanos.
 - f) Uso 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:
- 1) Usos de actividades primarias
 - 2) Uso de comunicaciones
 - 3) Uso de infraestructuras
 - 4) Uso de equipamientos
 - 5) Uso de servicios urbanos y administrativos
 - 6) Uso residencial y de vivienda
 - 7) Uso terciario
 - 8) Uso de actividades industriales o productivas
 - 9) 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.

Dentro de los usos permitidos se distinguen tres categorías:

- a) Uso característico, 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 el Plan en la misma Área de Reparto.

- b) **Usos programados**, son aquéllos cuya entidad, dimensión y localización están definidos en los planos de Diseño Urbano con un uso prefijado, generalmente de equipamiento o espacio libre, complementarios al uso característico, y no sustituibles por otro uso.
 - c) **Usos tolerados**, cuando su intensidad o dimensión no perturben las características dominantes o programadas en la zona. En las normas pormenorizadas por zonas se establecen limitaciones de tamaño o porcentaje respecto al uso característico.
2. **Uso Prohibido.-** Son usos prohibidos aquéllos y sus asimilados que están expresamente prohibidos en cada zona o área.

CAPITULO 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.

Sección Primera - Uso de Actividades Primarias (Uso 1)

Artículo 6.3.2. Categorías

1. Uso agropecuario
2. Uso extractivo
3. 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, tanto para su cuidado como para usos deportivos o lúdicos, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, floricultura y horticultura.

Los usos intensivos o deportivos 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.

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 los usos extractivos a cielo abierto en las playas de Ereaga y Arrigunaga mientras se mantenga el aporte de arena por corrientes marinas.

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 prohíben expresamente en todo el término municipal.

Sección Segunda. Uso de Comunicaciones (Uso 2)

Artículo 6.3.7. Definición

1. 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.
2. Incluye los modos de transporte por carretera, metro, autobús, marítimo, fluvial y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.
3. 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.

Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas por calles urbanas, carretera, bidegorris

(pistas de bicicletas), sendas o caminos rurales y trayectos peatonales.

Las sendas o caminos rurales de uso público se consideran integrados en el Sistema General o Local de comunicaciones, y sirven de conexión de las diferentes zonas de suelo entre sí y con la red general de vialidad. Aún en los casos en que su trazado no se recogiera en la documentación gráfica, tienen tal consideración todos los caminos existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

2. Uso de Ferrocarril Metropolitano.

Comprende las líneas de ferrocarril metropolitano subterráneas y en superficie destinadas al transporte colectivo de personas, así como las estaciones de viajeros, apeaderos y zonas de servicio de este medio de transporte.

El Plan General de Getxo propone un trazado alternativo al existente según se recoge en la documentación gráfica. Se considerará como trazado definitivo aquel que como tal, se haya establecido en el correspondiente Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria del País Vasco

3. Uso Portuario y Fluvial.

Comprende los espacios destinados al Puerto, Marinas, cauces, etc.

4. Uso de Estaciones de Servicio de suministro de carburantes.

Comprende los locales o instalaciones destinadas al almacenamiento y suministro de combustibles líquidos y lubricantes al por menor a vehículos automóviles.

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 tanto en edificio exclusivo como mixto.

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 Red Viaria

1. El régimen de uso de estas vías vendrá determinado: por la Norma Foral de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios; por las Disposiciones de la Diputación Foral de Bizkaia; por la regulación correspondiente al dominio público y por lo previsto en estas Normas.

2. Las distancias a que habrán de situarse las nuevas edificaciones respecto al límite de la obra pública definido en la legislación sectorial vigente, serán las siguientes :

- En el suelo urbano y urbanizable, las establecidas por el presente Plan General en sus normas por áreas.
- En el suelo no urbanizable:

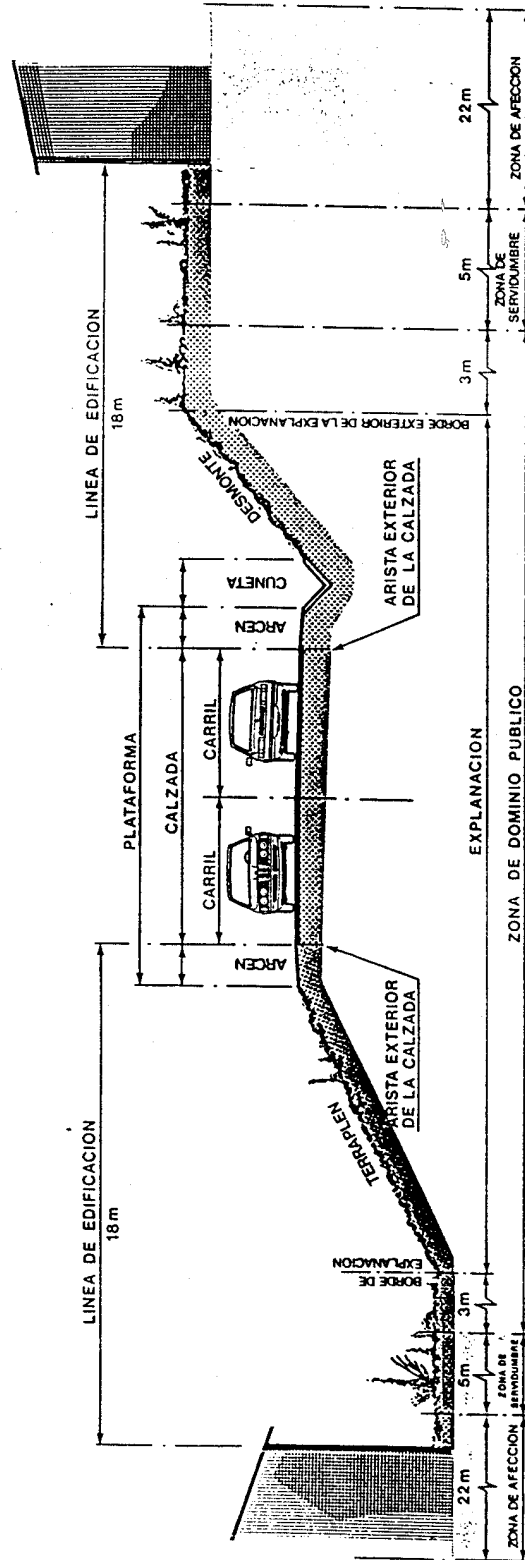
Las definidas en la Norma Foral de Carreteras, esto es, de cincuenta (50) metros desde la arista exterior de calzada.

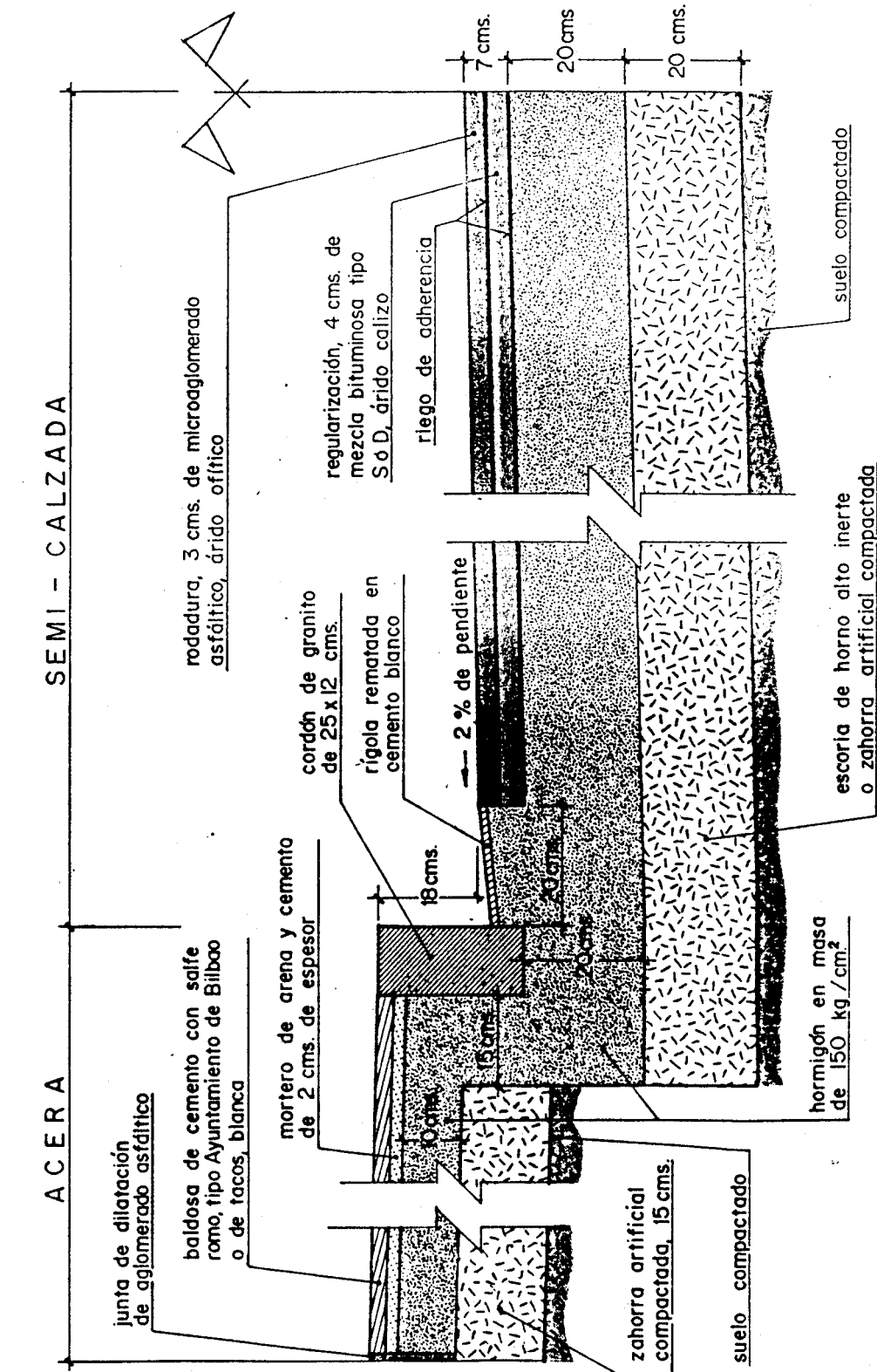
En el resto de las vías de comunicación no forales, calificadas como Sistema General, veinticinco (25) metros desde la arista exterior de calzada.

3. La zona de dominio público existente no podrá ser invadida en ningún caso por los propietarios colindantes.

4. 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 reponer el estado anterior en caso de vulneración de dicha obligación.

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD Y SU ZONIFICACION
EN RED NACIONAL COMPLEMENTARIA Y REGIONAL
(PERFIL TIPO)





escala 1:10

SECCION TIPO DE VIALIDAD EN DETALLE



Artículo 6.3.10. Condiciones particulares de la ejecución del uso de Red Viaria

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 ordenación del presente Plan General.

Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, deberán ser:

- a) En calzadas rodadas
- Tipo de pavimento: Rígido
 - Sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima del 1% hacia sus extremos, con una zona final de la rigola del 2% de anchura mínima 20 cms. en hormigón blanco tipo Vitoria, rematado con la acera mediante bordillo granítico de 12 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 cms.
 - El pavimento estará compuesto por explanada perfilada y compactada al 95% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial, de 20 cm. de espesor compactada al 98% del Próctor modificado. Base de 20 cm. de hormigón en masa de 150 kgs/cm². de resistencia característica con juntas de dilatación cada 15 mts. capa de regularización de aglomerado en caliente tipo S o D con árido calizo y espesor mínimo de 4 cms. La capa de rodadura será de 3 cms. de microaglomerado con árido ofítico. Los dos riegos de adherencia se ejecutarán con emulsión catiónica.
- b) En aceras
- El pavimento será de baldosa salferromo o de tacos blanca de 30 x 30, según el predominante en la zona.
- La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 2% hacia la calzada.
- El pavimento estará compuesto por explanada preparada mediante riego perfilado y compactación al 75% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial de 15 cms. de espesor. Base de 10 cms. de hormigón en masa de 150 kgs/cm². de resistencia característica.
- c) 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 de macadam de piedra caliza compactada y raseado de 1,5 cm. de espesor mínimo.

La dimensión máxima de las escaleras públicas será de 15 cm. para la contrahuella, fijándose la huella mínima en 30 cm.

Artículo 6.3.11. Condiciones particulares de las Estaciones de Servicio de suministro de carburantes

1. 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.

2. La parcela mínima a considerar como aportado para las estaciones de servicio de suministro de carburantes será al menos mil metros cuadrados (1.000 m²).

Todas las construcciones y diferentes elementos edificables vinculados a este uso, deberán respetar una distancia a linderos no menor a la mitad de la altura edificable de la construcción, con un mínimo de 5 m.

3. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

4. Los talleres, zonas de lavado o pequeño equipamiento comercial al servicio del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 metros cuadrados y dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de local.

La superficie destinada a usos comerciales no será superior a 0,05 m²/m² y siempre menor o igual de 100 m², prohibiéndose expresamente el uso hostelero en cualquiera de sus grupos de usos específicos.

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.

5. En las estaciones de servicio no se pueden desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación y venta de vehículos.

6. La ubicación de las estaciones de servicio será la prevista en el planeamiento correspondiente al desarrollo de los Sistemas Generales. No podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública o centros docentes.

7. En el suelo urbano y urbanizable sólo se autorizan nuevas estaciones de servicio en el dominio público viario, bajo las condiciones que se señalan en este artículo. Asimismo, podrán autorizarse cuando expresamente se contemplen en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 6.3.12. Condiciones particulares del uso portuario y fluvial

Los terrenos que ocupan los cauces fluviales serán de dominio público y no se permitirán en los mismos usos diferentes al de comunicación fluvial y los que están vinculados al mismo, como zonas de carga, atraques o similares, que deberán ser explotados directamente por la Administración o a través de concesión administrativa.

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

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 y Costas.

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 este Plan o en los que lo desarrollen y complementen.

Se considerarán incluidas en estas obras las de jardinería, arbolado y saneamiento.



Artículo 6.3.13. Uso de aparcamiento. Número mínimo de plazas en función del uso principal

Los edificios de nueva planta, así como las ampliaciones o nuevos usos globales que se implanten en edificios existentes, deberán poseer aparcamientos complementarios del uso principal, en la cantidad que a continuación se regula:

1. Residencial.

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

2. Terciario categoría 1, (oficinas).

Mínimo: Una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.

3. Terciario, comercial en categorías 2 y 3.1.

Mínimo: Una plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

4. Terciario, comercial en categoría 3.3.

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

5. Productivo industrial y almacén, en todas las categorías.

Mínimo: Una plaza por cada ciento cuarenta (140) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial. o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén.

6. Equipamiento, categoría 7, hotelero.

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) hoteleras.

7. Equipamiento, categoría 3, sanitario.

Mínimo: Una plaza por cada cuatro (4) camas y/o una plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados útiles destinados a consulta y administración.

8. Uso de equipamiento en general y aquellos otros usos no especificados anteriormente.

Mínimo: Una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados útiles.

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.

Artículo 6.3.14. Excepciones a las dotaciones mínimas

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

Que estén construidos sobre parcela de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Que tengan frente de fachada inferior a diez (10) metros.

Que sean edificios transformados, rehabilitados, por cambio de uso, o en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo.

2. Quedan también eximidos los edificios que se levanten en el área de Romo, así como aquellos edificios que están catalogados o protegidos. Tampoco será exigible este cumplimiento en los edificios así señalados en las fichas urbanísticas de forma individualizada.

Artículo 6.3.15. Condiciones de los accesos rodados

1. Accesos: Los garajes con excepción de los individuales deberán tener un acceso con anchura mínima de cuatro metros.

Los locales de aparcamiento y de garaje con capacidad inferior a ochenta (80) plazas, podrán disponer de un solo acceso unidireccional para vehículos, siempre que la longitud del tramo de una sola dirección no supere los veinticinco (25) metros.

Los aparcamientos con capacidad superior a ochenta (80) plazas, contarán con un acceso bidireccional de anchura no inferior a cinco metros (5 m) o dos accesos unidireccionales independientes (entrada y salida).

2. En aquellos casos en que la capacidad del garaje no supere los 10 vehículos o 250 m² 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.



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.

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

El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de seis (6) metros y su ancho no será inferior a tres (3) metros.

Artículo 6.3.16. Condiciones de los accesos peatonales

1. Los accesos peatonales se ajustarán a las disposiciones contenidas en la Norma Básica contra Incendios vigente.

2. 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 6.3.17. Mesetas de espera

1. Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, 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 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.

2. La anchura mínima de las mesetas correspondientes a rampas unidireccionales será de tres (3) metros y cinco metros cincuenta (5,50 m.) en el caso de rampas bidireccionales.

Artículo 6.3.18. Rampas de acceso

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

| | |
|----------------------------|-----------|
| Unidireccional recta | 3.00 mts. |
| Unidireccional curva | 3.50 mts. |
| Bidireccional recta | 5.00 mts. |
| Bidireccional curva | 6.00 mts. |

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 seis (6) metros, medido en el eje del carril interior.

4. Se admite la excepcionalidad en las determinaciones de este mismo artículo y los tres anteriores, cuando por las condiciones físicas de la parcela edificable resulte inviable y tras ser estudiado el caso particular por parte de los

técnicos municipales, éstos considerasen la posibilidad de permitir dicha situación.

Artículo 6.3.19. Calles de circulación

1. 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 (4,50 m.)

2. El acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura tres (3) metros y radios al eje mayores de cuatro metros cincuenta (4,5 m.)

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

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

Artículo 6.3.20. Condiciones de las plazas

Automóviles 4,50 x 2,20 mts.

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

Plaza minusválidos 4,50 x 3,20 mts.

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

El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza.

En los garajes cuyo uso y acceso sea individual, deberá garantizarse un ancho mínimo del acceso y la rampa, si la hubiese, de dos metros setenta (2,70 m.) la espera o meseta de la rampa será como mínimo de dos metros setenta por tres metros cincuenta (2,70 x 3,50 m.) con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de la rampa será del 20%. La dimensión mínima de la plaza independiente será de dos metros sesenta por cuatro metros ochenta (2,60 x 4,80 m.)

Artículo 6.3.21. Condiciones técnicas constructivas y de las instalaciones

1. Las condiciones técnicas constructivas y, en particular, las instalaciones de ventilación y contra incendios, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica contra Incendios vigente.

2. Ventilación e iluminación - La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos

patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.

3. Desagües. Dispondrán de un sistema natural para la evacuación de aguas mediante sumideros, disponiendo de al menos 1 cada 200 m² ó fracción. Si la planta se encuentra por debajo del saneamiento general, se dispondrá de un sistema de bombeo automático que garantice su correcto funcionamiento.

Dispondrán de acometida a la red de saneamiento de un sistema eficaz de separación de grasas.

4. Planos. En los planos que deben figurar entre los del proyecto, deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento o situación de los vehículos, así como los pasillos y rampas de acceso, indicándose el sentido de la circulación cuando fuera necesario. También se señalará la situación de las chimeneas y patios de ventilación.

En un recuadro aparte figurará la superficie útil total. Estas mismas señalizaciones serán las que se realicen cuando la obra esté ultimada.

Sección Tercera -Uso de Infraestructuras (Uso 3)

Artículo 6.3.22. Definición

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

Artículo 6.3.23. Categorías

1. Red de Energía Eléctrica
 - Red o Tendido
 - Subestaciones eléctricas
 - Centros de Transformación eléctrica

Los centros de producción de energía eléctrica se prohíben expresamente en todo el término municipal.

2. Red de Abastecimiento
 - Red
 - Depósitos de abastecimiento
 - Depuradoras

3. Red de Saneamiento
 - Red

Las depuradoras de saneamiento se prohíben expresamente en todo el término municipal.

4. Red de Telecomunicaciones
 - Red
 - Centros y centrales de Telecomunicaciones
5. Red de gas
 - Gaseoductos
 - Centros de regulación

Los centros de producción de energía se prohíben expresamente en todo el término municipal.

6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos

Artículo 6.3.24. Condiciones generales del uso de Infraestructuras

1. Tanto el planeamiento de desarrollo del Plan General 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.

2. Todos los diferentes elementos edificables vinculados a las redes (centros de control y mando, depósitos, centros de transformación, etc) en parcelas de titularidad del suministrador y que el planeamiento posibilite, deberán respetar una distancia a linderos no menor a la mitad de la altura edificable de la construcción, con un mínimo de 5 m.

Artículo 6.3.25.1- Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica y de la Red de Telecomunicaciones

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

2. En el suelo urbano y en el urbanizable, 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.

3. Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados en exclusiva a tal fin.

Artículo 6.3.25.2- Condiciones particulares de la Red de Abastecimiento de Agua y Red de Saneamiento de Aguas Residuales

En lo que respecta al Sistema General de Saneamiento y Abastecimiento se considerará el Documento remitido a los servicios municipales por parte del Consorcio de Aguas en el que se fijan:

-Afecciones sobre zonas calificadas como Sistema General de Saneamiento.



- Afecciones sobre calificaciones otorgadas por P.G.O.U. con servidumbre sobre la red.
- Afecciones sobre calificaciones otorgadas por P.G.O.U. con limitación para la red.
- Afecciones sobre calificaciones otorgadas por P.G.O.U. sin limitación de uso.

Sección Cuarta - Uso de Equipamiento (Uso 4)

Artículo 6.3.26. 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.

El régimen del uso privado o público de los equipamientos viene definido en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable.

Los equipamientos públicos se consideran integrados en los Sistemas Generales o Locales correspondientes.

Artículo 6.3.27. Categorías

1. Servicios urbanos en general.

Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios públicos urbanos no de infraestructuras o de suministros básicos para el conjunto de la población.

2. Servicios administrativos.

Comprende 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, etc.

9. 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 clubs, 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 6.3.28. Cambios de uso

Los suelos y edificaciones que a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General tuviesen la calificación de equipamiento en los planos del Plan General, aun cuando en el régimen de usos de la zona o área en la que se encontraren 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 6.3.29. Alcance del Uso de Equipamiento y condiciones edificatorias

1. En el plano de usos se especifican los suelos que el Plan destina a tal fin, sin perjuicio de su consideración 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 del Plan General, 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.

2. 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 del Plan General en los que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.

3. Las condiciones de la edificación correspondiente a las parcelas de uso de equipamiento, serán las siguientes:

- Para equipamientos situados en suelo urbano e incluidos en áreas de ordenanza serán las mismas que se fijen para el resto de las edificaciones incluidas en el área de ordenación en la que se encuentre. Estas condiciones serán de aplicación tanto para los edificios de nueva construcción como para los ya existentes.
- Para equipamientos situados en suelo urbano pero no incluidos en áreas de ordenanza, la edificabilidad de dichos equipamientos se asimilará a las ordenanzas de áreas próximas, ordenándose del siguiente modo:
 - Los equipamientos situados en la zona de Ereaga se regularán con la ordenanza del área de Basagoiti.
 - El palacio de Santa Clara se regulará con la ordenanza del área de Neguri.
 - Solar sobre el relleno en el Puerto Viejo sobre las antiguas piscinas se regulará con el área de Usategi.

- Las instalaciones deportivas de Fadura se aplicará la ordenanza prevista para el área de Jolaseta.

- Para equipamientos situados en suelo no urbanizable, la edificabilidad asignada a estas infraestructuras será la necesaria para el desarrollo de la actividad de la que se trate.

Artículo 6.3.30. Tolerancia del Uso de Comercio al por menor

1. 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.

2. 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.

3. 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.
- 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 el Plan y que, por supuesto, se localicen en el suelo urbano y urbanizable. En ningún caso podrán aplicarse a edificios o tramos de fachada situados en el interior de parcelas.

Artículo 6.3.31. Régimen de los equipamientos existentes

1. Todos los equipamientos existentes, en los edificios 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.

2. Los edificios existentes destinados a equipamientos que contuvieran además otros usos no autorizados por este Plan, 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 autorizables.

3. Régimen particular para el Puerto Deportivo de Getxo.

Los usos y sus intensidades aplicables en este equipamiento serán los siguientes:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| a) Capitanía | 600 m ² |
| b) Comercial-Terciario | 7.600 m ² |
| c) Paños | 800 m ² |
| d) Talleres-Marina seca | 3.900 m ² |
| e) Vela ligera y remo | 1.000 m ² |
| f) Ertzaintza | 1.000 m ² |

4. Régimen particular para la comisaría de la Ertzaintza.

Se considera la ampliación del edificio existente con los siguientes parámetros:

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Solar mínimo: | Parcela existente |
| Altura máxima de la edificación: | 3 plantas + ático |
| Separación a colindantes y viales: | 4 metros |
| Ocupación en planta: | 20 % |
| Coefficiente de techo sobre rasante: | 0,44 m ² /m ² |

Así mismo, se refleja en la documentación gráfica (plano 6-3) las alineaciones máximas o entorno edificatorio de la zona de ampliación.

Sección Quinta.- Uso Residencial (Uso 5)

Artículo 6.3.32. Definición

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

Artículo 6.3.33. Categorías

1. a) Vivienda adosada
- b) Vivienda unifamiliar (aislada)

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.

2. Vivienda Colectiva

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

3. Vivienda de Protección Oficial

Es la vivienda que está sometida al régimen de Protección Oficial de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.4. de estas Normas Urbanísticas.

4. 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.

5. Hotelero

Comprende el uso hotelero las actividades que facilitan el servicio al público de alojamiento temporal.

En los edificios destinados a este uso se admitirán actividades complementarias como usos servidores del principal. Tiendas al por menor, peluquerías, salas de reuniones y congresos, piscinas, restaurantes abiertos al público con o sin espectáculos, vivienda del conserje, etc., se admiten siempre que estos usos no superen el 40% de la superficie total construida, sin que se incluya en ninguna de las dos superficies citadas la mínima obligatoria destinada a guardería-aparcamiento.

Para calificar un uso como hotelero, se deberá justificar dicha condición aportando la documentación correspondiente.

Dentro del uso de residencia hotelera se comprenden:

- Hoteles
- Hostales
- Pensiones
- Fondas
- Hoteles-apartamentos
- Hoteles-residencias
- Hostales-residencias
- Casas de huéspedes
- Residencias-apartamentos
- Moteles

Artículo 6.3.34. Uso de Vivienda de Protección Oficial

Con independencia del uso y las categorías anteriores, se define como uso específico el de Vivienda de Protección Oficial cuando la misma se



encuentre sometida al régimen de Protección Oficial, tanto si se encuentra éste regulado por la legislación Estatal como por la Autonómica. Sin perjuicio de lo preceptuado en estas Normas. Podrá ser como la anterior, unifamiliar aislada o adosada, colectiva o aneja.

Artículo 6.3.35. Condiciones particulares del uso residencial

1. 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 de 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.

2. En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales o de oficinas, siempre que cuenten con escalera independiente de las viviendas.

3. 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 6.3.36. 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 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 6.3.37. Piezas habitables

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior, por medio de un hueco de 1 m² 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 m².

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 6.3.38. 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 20 x 20 cms. de sección por cada 200 m² de lonja.

Artículo 6.3.39. Vivienda mínima

El uso de vivienda comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente o temporal a unidades familiares por lo que los locales de los edificios que se destinen a estas actividades habrán de cumplir el programa mínimo siguiente:

- Composición y programa:

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y concinar, 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.

- Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

1. 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:

| | ECK | EC | K | E | KC |
|---------------|-----|----|---|----|----|
| 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 |

2. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m² en los individuales y de 8 m² en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m².

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

Estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dorm. principal: 2,50 m.



Resto de dorm.: 1,90 m.

4. 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.

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

Artículo 6.3.40. Tendederos

1. 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.

2. Cuando existen viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero, con una superficie igual al cuatro (4) por ciento de la superficie útil de la vivienda, hasta un máximo exigible de cuatro (4) 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 secadora.

3. El tendedero, en caso de situarse en fachada, dispondrá de un elemento de cierre o celosía que impida la visión de la ropa desde la calle. Un 20% del hueco o ventana estará abierto permanentemente sin posibilidad de cierre, con el fin de lograr una correcta ventilación del tendedero.

4. Cuando se presente una solicitud de modificación de cierres de tendederos, deberá ir acompañada de un proyecto redactado por Arquitecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

- El proyecto deberá acoger a todos los tendederos del edificio debiéndose realizar las obras de reforma, caso de obtenerse la licencia, en la totalidad de aquellas, no autorizándose la ejecución por fases.
- El 15% del total de la superficie de la fachada del tendedero deberá estar abierto permanentemente, a fin de lograr una aireación de la ropa colgada.

Artículo 6.3.41. Apartamentos

La unidad de vivienda se considerará como apartamento cuando cumpliendo, el programa mínimo de unidad de vivienda, no supere los 60 m² 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.

Los apartamentos contabilizarán como una vivienda a efectos de cómputo de estándares urbanísticos.

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 del presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, será extensiva a los apartamentos.

Artículo 6.3.42. 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 un distribuidor, 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 frente y altura. Los pasillos, las escaleras interiores de las unidades de vivienda si las hubiera y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 90 cms.

Artículo 6.3.43. Alturas

1. La altura libre mínima en toda unidad de vivienda se establece en 2,60 mts.

2. Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas, deben disponer de al menos un setenta por ciento (70%) 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 mts.

El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 mts., 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 6.3.44. Condiciones de ventilación de las cocinas y aseos

1. Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

- a) Uno destinado a ventilación ambiental, que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm² en el colector general y de 150 cm² en los conductos individuales.
- b) 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 m³/h.
- c) 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.

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

3. 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 sobrerete.

Artículo 6.3.45. 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 dos (2) m² por cada 12 viviendas, con unas dimensiones mínimas de cero ochenta (0,80) de ancho y dos ochenta (2,80) de 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 6.3.46. 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. Se exceptúan solamente los casos de readaptación de edificios de Conservación Básica o con Protección Especial que sí podrán disponer de viviendas interiores de acuerdo con su regulación específica.

Sección Sexta - Uso Terciario (Uso 6)

Artículo 6.3.47. 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 6.3.48. 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 m² 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. Comprende los siguientes grupos de usos específicos:

Grupo 1: Establecimientos susceptibles de ocasionar molestias por ruidos de escasa consideración, entendiéndose como tales los producidos por fuentes sonoras con emisión máxima limitada a 70 db(A), pudiendo ser generadas por radios, televisión e hilo musical. En ningún caso por equipo de música. A título enunciativo comprende: degustaciones, chocolaterías, salas de juegos recreativos, billares, etc.

Grupo 2: Establecimientos destinados fundamentalmente a expender bebidas con alcohol o ejercer actividades de restauración, que pueden ocasionar molestias por olores y ruidos de escasa consideración, entendiéndose como tales los producidos por fuentes sonoras con emisión máxima limitada a 75 db(A), pudiendo ser generadas por radios, televisión e hilo musical. En ningún caso por equipo de música. A título enunciativo comprende: restaurantes, asadores, txokos, bares, tabernas, cafeterías, bocaterías, etc.

Grupo 3: Establecimientos destinados fundamentalmente al consumo de bebidas alcohólicas y audición de música, sin pista de baile, que pueden ocasionar molestias por ruidos originados por equipos de reproducción sonora con nivel máximo de emisión limitada a 90 db(A). A título enunciativo comprende: bares especiales, whiskerías, clubs, bares americanos, pubs, etc.

Grupo 4: Locales destinados fundamentalmente a bailar y consumir bebidas alcohólicas, así como aquellos donde se prevea la realización de espectáculos y que pueden ocasionar molestias por ruidos con nivel máximo de emisión limitada a 100 db(A). A título enunciativo comprende: salas de fiesta con o sin espectáculos, discotecas, karaokes, cafés-teatro, etc.

Grupo 5: Comprende establecimientos de cualquiera de los grupos anteriores que se desarrollen como complementarios de la actividad principal en hoteles, hoteles-apartamento, moteles, instalaciones deportivas cerradas, cines y teatros, bingos, centros y galerías comerciales, etc. Corresponde a la Autoridad municipal, previo juicio razonado de sus Servicios Técnicos, la adscripción de un establecimiento determinado a alguno de los grupos, con sujeción a las previsiones contenidas en el proyecto presentado por el particular o, en su caso, a la realidad de la actividad que se pretenda legalizar.

En el caso de que algún establecimiento no sea claramente encuadrable en ninguno de los grupos se incluirá, previo informe razonado de los Servicios

Técnicos Municipales, en aquel que más se asemeje en función de la actividad de que se trate.

Para los locales de hostelería, exceptuando los restaurantes, la distancia mínima que debe separar dos locales de este tipo, a estos efectos, deberá ser una distancia de 80 m medida sobre plano y en línea recta, al objeto de evitar la concentración de estas actividades. Esta condición no es de aplicación en el Puerto Deportivo ya que la concentración de locales en este caso no afecta a áreas residenciales.

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 acceso comunes por más de tres unidades comerciales o actividades independientes.

3.2. Grandes Almacenes sin aparcamiento

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 aparejado 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 mil (1.000) metros cuadrados, generalmente horizontales, apoyadas en torno a la especialización en un sector o ramo determinado.

Artículo 6.3.49. 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.

Artículo 6.3.50. Condiciones particulares del uso Comercial

1. Las operaciones de carga y descarga de la actividad comercial se ajustarán a lo que determine la correspondiente Ordenanza municipal.



2. Los locales comerciales organizados en forma de centro o galería se pueden establecer, cuando así se autorice, exclusivamente en planta baja y primera. Para ello la galería tendrá como mínimo dos accesos al público, de un ancho mínimo de cuatro (4) metros cada uno y situados en puntos alejados entre sí.

3. Se admiten hipermercados con superficie máxima de venta de quinientos (500) metros cuadrados, cuando formen parte de un centro comercial, galería comercial o gran almacén, siempre que no ocupe más del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de aquellos.

Sección Séptima - Uso de Actividades Industriales o Productivas (Uso 7)

Artículo 6.3.51. Definición

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

Artículo 6.3.52. Categorías

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 con carácter general se han definido para todos los usos comprendidos en estas Normas Urbanísticas.

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

- a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local o su mantenimiento, ni la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.
- b) 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.
- c) Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

1.1. Actividad admitida dentro de la vivienda. 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 100 m² construidos.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,03 kw/m², ni la potencia instalada total superior a 3 kw.

1.2. Actividad compatible con la vivienda. Comprende los talleres o pequeñas industrias que no produzcan gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para las viviendas contiguas. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kw. cada uno y la superficie total construida no exceda de 500 m².

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,045 kw/m², ni la potencia instalada total superior a 15 kw.

1.3. Actividad no admitida en zonas residenciales, pero sí en zonas calificadas de industriales y de servicios. 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 si en zona industrial o de servicios. La superficie máxima construida por industria no será superior a los 1.000 m² ni la potencia instalada superior a 48 Kw.

Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,06 kw/m².

1.4. Actividades industriales que no pueden incluirse en las anteriores por su mayor tamaño, potencia instalada o generación de molestias. No se autoriza bajo ningún concepto industria de esta clase en la totalidad del término municipal.

2. Almacén compatible con la vivienda.

Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos así calificados por acuerdo municipal 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.

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 generales del uso productivo

1. 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.

2. 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.

3. 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, sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

4. Todo edificio industrial deberá cumplir las siguientes condiciones :

- a) No podrá haber en su interior más que una vivienda para el portero o vigilante.
 - b) El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personas hasta la línea de fachada.
 - c) 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 500 m² de planta. La entrada de esta zona de carga y descarga permitirá el acceso de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
 - d) Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.
5. Nunca podrá reducirse de categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 6.3.54. Condiciones ambientales del uso industrial

1. 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.

2. 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.

3. 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 6.3.55. Condiciones particulares del uso industrial

1. 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.

2. 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.

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

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

5. 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.

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

7. Cuando la superficie total de los locales industriales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 m², 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.

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

1. 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 deberán tener un aislamiento mínimo a ruido aéreo de 60 db(A) y una emisión máxima de potencia sonora a los locales y viviendas colindantes de 35 Db(A) en horario diurno y 25 db(A) en horario nocturno. Entre dos talleres de este tipo situados en suelo residencial, deberá haber una distancia de 100 mts. medida sobre plano y en línea recta, al objeto de evitar la concentración de actividades.

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

2. 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.

3. 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

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

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

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

4. 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.

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

Artículo 6.3.58. 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.

Artículo 6.3.59. Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes

1. 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.

2. 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.

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

4. 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.

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

6. Se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos autónomos no vinculados a otro uso, si la documentación gráfica así lo especifica. En todo caso, la instalación de un aparcamiento de este tipo requerirá la redacción previa de un Estudio de Detalle.

7. 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.

8. Para los usos permitidos en los puntos anteriores se considerará una edificabilidad de 0,02 m²/m² para aquellas superficies de este uso inferiores o iguales a 10.000 m² y nunca superarán una altura máxima a la cornisa de 3,50 ml. Se aplicará una edificabilidad de 0,01 m²/m² para ámbitos que superan los 10.000 m², y la altura máxima permitida a la cornisa será inferior a 6,50 ml.

Artículo 6.3.60. Espacios libres de Uso Público y Propiedad Privada

El Plan General contempla 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.

1. 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.

2. 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 6.3.61. Espacios libres de Uso y Propiedad Privada

El Plan General contempla 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.

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

No se permite alterar de forma sustancial los perfiles naturales del terreno.

CAPITULO CUARTO - RESUMEN DE LOS USOS

A continuación se relacionan todos los tipos de usos descritos en el presente Título.

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 Metropolitano.

2.3. Uso Portuario y 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

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 urbanos en general.

4.2. Servicios administrativos.

4.3. Deportivo

4.4. Docente

4.5. Sanitario

4.6. Religioso

4.7. Asistencial

4.8. Recreativo, ocio y espectáculo

4.9. Socio-Cultural

4.10. Terciario

5 Usos residenciales y de vivienda.

5.1. a) Vivienda adosada

b) Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada

5.2. Vivienda Colectiva

5.3. Vivienda de Protección Oficial

5.4. Residencia comunitaria

5.5. Hotelero



6 Usos terciarios

- 6.1. Oficinas
 - 6.1.1. Despachos con menos de 100 m² 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.
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

8 Uso de espacios libres

- 8.1. Espacios libres, zonas verdes y áreas peatonales de uso y dominio público.
- 8.2. Espacios libres de uso público y propiedad privada
- 8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada

TÍTULO SÉPTIMO - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS URBANIZACIONES

CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

Sección Primera - Disposiciones comunes a la edificación

Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación

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

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se referirán siempre a estas Normas Generales sin articular más que las propias o específicas de su ámbito o contenido.

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

3. Los edificios objeto de protección o conservación se rigen por lo establecido en el Título Undécimo, por lo que las normas generales contenidas en el presente Título tienen carácter supletorio.

Artículo 7.1.2. Simbología de planos

Los documentos gráficos del Plan concretan en el suelo urbano las alineaciones y fondos edificables, edificaciones en los espacios interiores de manzana, en sótano y en planta baja, las nivelaciones de dichos espacios con expresión de las rasantes de la vía rodada y el número de plantas.

Para ello, la ordenación del suelo urbano se divide en dos tipos:

- "Edificación impuesta". En este caso se precisa la forma en planta de la edificación.
- "Edificación no diseñada". En este caso no se precisa la forma de la edificación, sino la alineación exterior máxima definida por una línea discontinua o por la separación a viales y colindantes señalada en la ficha correspondiente; dentro de la misma puede desarrollarse la edificación con libertad de forma. Al espacio interior delimitado por esta línea o separación de ordenanza se le denomina "entorno edificatorio".

La concreción a que se refieren los párrafos anteriores alcanza solamente al suelo vacante,

puesto que los edificios ya existentes que se incluyen como tolerados o dentro de ordenación se regulan por las condiciones que se indican a continuación.

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:

1. El Ayuntamiento exigirá 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.

2. 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, áreas de Las Arenas Centro, Romo y Algorta Casco, 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.

3. 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.

4. Junto al Estudio de Detalle deberán presentarse las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante, así como las servidumbres de paso a los garajes colindantes, en su caso.

5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará el "diseño urbano integral gráfico" 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 (Título octavo de estas Normas).

Artículo 7.1.5. Alineaciones

1. 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 y en las condiciones del Art. 7.4.2.. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas.

2. 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.

3. 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.

Artículo 7.1.6. Edificación impuesta

El "diseño urbano integral gráfico", 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 indica expresamente para los terrenos señalados en los planos de ordenación o en la ficha correspondiente.

Artículo 7.1.7. Disposición de las alturas

1. 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.

2. 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 del Plan General 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.

Las áreas donde se define un perfil de edificación son las siguientes:

- Las Arenas Centro
- Las Arenas - Zugazarte
- Romo
- 19 Algorta Casco
- 28 Andikoetxe

Dentro de estas áreas reguladas por el perfil edificatorio y en los casos en los que un edificio en esquina cuente con perfiles de calle diferentes, el perfil mayor dará la vuelta a la esquina en 12 metros sobre el perfil de menor altura.

En el resto de las áreas 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 mts. |
| 2 plantas | 6,45 mts. |
| 3 plantas | 9,35 mts. |
| 4 plantas | 12,25 mts. |
| Por cada planta de más | 2,85 mts. |

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 habitables.

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 - Condiciones de los solares

Artículo 7.1.9. Solar

A todos los efectos de las presentes Normas, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano, apta para la edificación, que tenga efectuados los trabajos de desmonte, terraplén y consolidación de tierras, encintado de aceras, pavimentación de calzadas y aceras, tratamiento de jardinería y arbolado, servicios de agua riego e incendio, red eléctrica de baja tensión, alumbrado público y red de saneamiento para aguas pluviales y residuales. Para aquellos terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación de suelo urbano, será necesario para estos efectos el haberse consumado además el proyecto de reparcelación.

Artículo 7.1.10.- Solar mínimo

El solar mínimo para actuaciones aisladas o de licencia directa tendrá que cumplir las determinaciones fijadas en las normas urbanísticas de cada área según se recoge en el Anexo 1.

Podrán aplicarse las tolerancias señaladas en el Artículo 93 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se podrá edificar en aquellos solares ya existentes cuyas características los hagan inedificables, y que no puedan ser objeto de corrección mediante procedimientos de normalización de fincas o reparcelación.

Los solares resultantes en el resto de la manzana deberán poder cumplir lo especificado anteriormente. Para constatar ésto, se presentará al Ayuntamiento, antes de la solicitud de licencia, un estudio de la manzana acompañado de plano topográfico a escala mínima 1: 200, en el que se demuestren las condiciones anteriores.

Sección Tercera - Parámetros urbanísticos

Artículo 7.1.11. 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 las cuotas 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 7.1.12. Parámetros aplicables

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que se señala en la Ley como patrimonializable por el propietario y que es función del aprovechamiento tipo de cada área, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Coeficiente 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.

En anexo a estas Normas se señala el significado gráfico de cada una de ellas.

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

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

4. 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.

5. El perfil edificatorio en las áreas de Las Arenas Centro, Las Arenas - Zugazarte, Romo, Algorta Casco y Andikoetxe.

6. Los aprovechamientos derivados de la "Edificación impuesta", para el conjunto de suelos así tipificados.

Artículo 7.1.13. Modo de computar el coeficiente de techo

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. No serán computables a estos efectos, las superficies destinadas a cuartos de ascensores o instalaciones siempre que no superen sus dimensiones la décima parte de la planta del edificio. Tampoco computan la superficie de trasteros en sótano o bajo cubierta que no superen los 7 m² por vivienda o 100 m² de superficie construida total. 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 1,5 mts. de altura libre.

5. Si los garajes se construyen sobre rasante, éstos computan siempre que pasen de 30 m² por unidad de parcela. En otro caso, el garaje deberá ser subterráneo.

CAPITULO SEGUNDO - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Sección primera - Condiciones generales

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 de vivienda

Todos los locales que alberguen usos de servicios y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener accesos independientes de aquellas. Se exceptúan los despachos profesionales con menos de 100 m² de superficie útil e incorporados a la vivienda.

Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación

La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

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 con tenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente, siendo la sección mínima de este conducto de 200 cm².

Artículo 7.2.4. Otras condiciones

1. 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.

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

3. La altura libre de los locales será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.)

CAPITULO 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

En edificios con tipología intensiva 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

1. El Plan permite la ocupación del patio en planta baja en aquellas manzanas en las que expresamente se señala en los planos de Diseño Urbano.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. En ningún caso se podrán tomar luces ni ventilación de los paramentos verticales que se deduzcan de la aplicación de estas reglas.
6. 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.

Artículo 7.3.5. Patio Interior o de Parcela

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.
5. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como altura del muro los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

Artículo 7.3.6. Dimensiones mínimas de los patios de parcela

1. En los patios interiores la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que en patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 mts. y de 12 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m^2 para la superficie.
2. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
3. En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$. y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 mts para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.

Artículo 7.3.7. Condiciones de los patios de parcela

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Se autoriza la cubrición de patios de parcela, siempre que los materiales empleados garanticen la plena transparencia y autolimpieza y con la aportación del estudio específico de ventilación en el que se acredite que se mantienen las condiciones mínimas de renovación de aire exigibles para el conjunto de piezas y locales a que sirve dicho patio. La estructura y los faldones del elemento de cubrición deberán guardar una pendiente igual o inferior a la de los faldones de la cubierta y si ésta fuera plana, inferior a los treinta (30) grados sexagesimales.

CAPITULO CUARTO - CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos

1. Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en alguna de 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.

2. En sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de plantas superiores y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.

3. El plano del pavimento, en el punto más profundo del sótano no quedará por debajo de 8 mts. desde la rasante de la acera o terreno. Se permiten, como máximo, 3 plantas de sótano.

4. 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 treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

5. Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como "construcción bajo rasante" en espacios libres con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

6. Los sótanos existentes con anterioridad a la vigencia de este Plan General y que en su momento no eran garajes obligatorios, pueden considerarse dentro del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado y autorizarse los usos terciarios e industriales permitidos en el área.

Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento

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

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:

1 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 al menos igual a la establecida en la ordenanza donde se encuentre la parcela como separación a viales.

2 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 m² de superficie construída total de aparcamiento.

e) No serán de obligado cumplimiento los apartados a) y c) en las áreas de Santa Ana Exterior e Interior por lo expuesto en el artículo 7.4.6.

5 El promotor o peticionario de la licencia prestará aval que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 7.4.3. Ocupación en planta baja de los aparcamientos

Los aparcamientos construídos sobre rasante en los "Edificios impuestos" se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas y computarán como superficie construída. Los aparcamientos construídos sobre rasante en la "Edificación no diseñada" computarán también como superficie construída.

Se exceptúan de los límites anteriores los señalados en el artículo 7.1.13., esto es, los primeros treinta metros cuadrados construídos 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

1. 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 cms. 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.

2. La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres veinticinco (3,25) metros.

3. 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 menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros..

Artículo 7.4.5. Entrepisos

Se permite la construcción de entrepisos en las plantas bajas destinadas a lonjas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie útil que ocupe el entrepiso, medido en sus puntos más salientes, no podrá ser superior al 35% de la superficie útil del local.

b) El espacio libre de los locales que resultaren medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a 2,40 mts. en la parte baja y 2,25 m. en la parte alta.

c) Los locales resultantes de la anterior condición tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 m² de superficie mínima a la calle o patio mínimo de 9 m² de superficie y con 3 metros de vista recta.

Dicha superficie para luz y ventilación de 1,50 m² será para locales de hasta 10 m² de superficie, y por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m². Se aumentará la superficie total de los huecos en 10 dm². 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 m².

d) Cuando la parte alta no alcance la altura de 2,25 mts. a que hace referencia la regla b), este espacio no podrá utilizarse sino para depósito, almacén o similar, con un fondo máximo de 1 metro.

e) En ningún caso podrán utilizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

Artículo 7.4.6. Alturas mínimas

Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

| | |
|------------------------------|-----------|
| Sótano de aparcamiento | 2,30 mts. |
| Plantas bajas | 3,25 mts. |
| Plantas altas | 2,60 mts. |
| Ático | 2,50 mts. |

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados con pavimento y raseo.

Podrá rebajarse la altura mínima de la planta baja mediante decoraciones, siempre que ningún punto de ésta se halle a menos de 2,80 mts. de distancia del suelo.

El techo de la planta baja no podrá estar a más de 3,40 mts. de la rasante. Esta medición se hará en el mismo punto y de la misma forma que se señala en el artículo 7.1.8.

Únicamente podrá superarse esta altura en las áreas de Santa Ana Exterior e Interior debido al condicionamiento que en estas zonas supone la altura del nivel freático para la obtención de sótanos destinados a garaje.



Artículo 7.4.7. Pisos bajo cubierta

1. En los pisos bajo cubierta no se permiten los usos que requieran la permanencia de personas, salvo en aquellos casos en que figuren expresamente autorizados en los cuadros resumen y en las normas específicas de las zonas o áreas. En estos casos, la superficie construida de los áticos contará a los efectos de determinar el aprovechamiento.

2. La habitabilidad para uso de vivienda de los espacios bajo cubierta existentes en el momento de la aprobación de este Plan General se considera un uso fuera de ordenación tolerado, siempre que su uso no suponga un aumento del número de unidades de vivienda en el edificio. No se tolera que estos espacios constituyan por sí solos una unidad de vivienda independiente.

3. Las cubiertas de los edificios tendrán una pendiente máxima del 40% arrancando desde la intersección del plano de fachada o desde el plano del vuelo reglamentario con el último forjado. La altura máxima de la cumbrera terminada sobre la cota de alero no será superior a 2,50 mts., salvo en el caso de instalaciones que requieran una mayor altura.

4. Los faldones de la cubierta deben ser de pendiente uniforme, prohibiéndose soluciones mixtas de faldones con dos pendientes, en especial aquellas soluciones de tipo amansardado.

Artículo 7.4.8. Condiciones de los soportales o galerías aporticadas

1. Los soportales o galerías aporticadas 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 mts. para la distancia entre pilares del plano de fachada, manteniéndose sin embargo constante a lo largo de una misma calle el ritmo adoptado.

2. 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. Se prohíben los falsos techos de escayola para las galerías aporticadas. Igualmente, no podrán aparecer en el techo de la galería bajantes de pluviales o fecales.

3. El tratamiento de los pilares de fachada será el apropiado para su conveniente durabilidad (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos para los mismos.

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.

4. Una vez edificado cada solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías (pavimento, revestimientos, luminarias, techos, 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 7.4.9. Vuelos

1. Se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendedores y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta primera.

2. 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 50% de su superficie.

3. La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 50% de la superficie total de la misma pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendedores. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.

4. La superficie de vuelos se contabiliza dentro de la superficie general asignada al edificio.

Artículo 7.4.10. Limitación del vuelo

El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el 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 mts. más.

El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,25 mts. sobre la rasante definitiva de la urbanización.

TÍTULO OCTAVO - ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS

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

El Plan General establece unos ámbitos de Ordenanza, coincidentes en el suelo urbano con las áreas de reparto cuya delimitación gráfica figura en el plano de diseño urbano, con el número correspondiente a cada una de ellas. Las Ordenanzas de cada área son las que se recogen en el Anexo I de estas normas.

Artículo 8.0.3. Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución de las actuaciones en el suelo urbano es el de compensación, salvo que se especifique lo contrario en las ordenanzas del área.

TÍTULO NOVENO - CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO PRIMERO - SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN

Artículo 9.1.1. Ámbito

El suelo urbanizable en ejecución comprende los terrenos incluidos en los planes parciales, actualmente aprobados definitivamente de Aixerrota, Kortíñe, Goñibarri, Maidagan y Zubilleta Industrial.

Artículo 9.1.2. Instrumento de Desarrollo

Los Planes Parciales incluidos dentro del suelo urbanizable en ejecución, al tener su Plan Parcial aprobado, así como el Proyecto de Compensación o de reparcelación subsiguiente se desarrollarán mediante proyecto de urbanización, en el caso de que éste no estuviera aprobado y posterior concesión directa de licencia de obras.

No obstante, podrá modificarse, parcial o totalmente, el planeamiento parcial vigente, siempre que se respeten los condicionantes de aprovechamiento, usos y urbanísticos que se describen a continuación.

Artículo 9.1.3. Aprovechamientos

El Aprovechamiento previsto para el suelo urbanizable en ejecución es el que se contempla en los planes parciales vigentes en el mismo. La modificación de dichos planes parciales no podrá superar dicho aprovechamiento.

Artículo 9.1.4. Usos

Los usos previstos para el suelo urbanizable en ejecución serán aquellos que se contemplan dentro de los planes parciales vigentes.

Artículo 9.1.5. Condiciones Urbanísticas

Se consolidan por este Plan General las condiciones urbanísticas de los Planes Parciales vigentes.

Se permitirán modificaciones de los Planes Parciales que supongan cambios de localización de la red viaria, los equipamientos y zonas verdes si, a juicio del Ayuntamiento ello supone una mejora urbanística del sector.

Se permitirán cambios en la ordenación de la edificación mediante la correspondiente modificación, siempre que se respeten los siguientes parámetros:

La altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja + 2).

La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto, con un mínimo de 8 metros.

Si las modificaciones del Plan Parcial sólo afectan a suelo de uso privado se podrán tramitar mediante la figura de Estudio de Detalle.

Artículo 9.1.6. Sistema de actuación

Dado que los sectores incluidos en el suelo urbanizable en ejecución, han adoptado ya un sistema de actuación concreto, se mantendrá éste como obligatorio para el desarrollo de los mismos.

Artículo 9.1.7. Plazos de Desarrollo y Ejecución

Los cinco sectores que integran el suelo urbanizable en ejecución se desarrollarán de acuerdo a los plazos previstos en los planes parciales correspondientes.

CAPÍTULO SEGUNDO - SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Sección Primera - Disposiciones generales

Artículo 9.2.1. Ámbito

El Plan General delimita en el suelo urbanizable cinco sectores en los que determina las características y configuración de sus elementos estructurantes, trasladando la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Parcial o un Plan Especial para el desarrollo de los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

Artículo 9.2.2. Denominación de los Sectores

Los sectores que el Plan delimita en el suelo urbanizable son los siguientes:

1. Sector de Martiturri
2. Sector de Arteaga
3. Sector de Azkorri
4. Sector de Saratxaga
5. Sector de Moreaga
6. Sector de Mimenaga

Sección Segunda - Sector de Martiturri

Artículo 9.2.3. Ámbito

El sector de Martiturri comprende los terrenos delimitados entre el suelo urbano correspondientes

a las áreas de Ormaza, Venancios, Aldapa, Fadura II y Santa María urbano, y la segunda fase del corredor Uribe-Kosta hasta el término municipal de Berango.

La superficie de dicho suelo es de 640.495 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento.

Artículo 9.2.4. Instrumento de desarrollo

El sector de Martiturri, mixto de servicios, residencial de media densidad y residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.5. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con cuatro áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas y que son:

1. Sistema general de espacios libres, que conforma un parque fluvial y el inicio de un parque lineal paralelo al sistema general viario, que continúa en los sectores 2 y 3 del suelo urbanizable hasta las antiguas baterías de costa de la Galea, así como una parte del parque costero de Azkorri. El aprovechamiento real en esta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de Parque, será de 0,05 m² por m².

2. Zona de servicios (Parque Empresarial), a ambos lados del ferrocarril suburbano y junto al corredor Uribe-Kosta. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial para esta zona, será de 0,45 m² por m². Se permite el uso de vivienda hasta un máximo de nueve (9) viviendas por Ha, como complemento de las actividades terciarias programadas para esta zona.

La superficie estimada para esta zona es de 183.002 m².

La delimitación del área de servicios grafiada en los planos, podrá ser modificada en el Plan Parcial, debidamente justificada siempre que se mantenga la superficie global prevista en el Plan General.

3. Zona residencial de media densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial para esta zona será de 0,45 m² por m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 108.485 m².

4. Zona de baja densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial para esta zona será de 0,16 m² por m², siendo la densidad máxima

a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 79.391 m², lo que supone un 12 % de la superficie total del Sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del Sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30 % de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.6. Usos

Los usos admisibles en la zona de servicios serán aquellos usos industriales fijados como tolerados en la tabla del artículo 9.2.45 Cuadro de usos del Suelo Urbanizable.

Los usos permitidos en las áreas residenciales serán los característicos y los tolerados que se regulan en el cuadro del artículo 9.2.45. En estas zonas residenciales no se permitirá el uso 6.3 comercial concentrado y los usos industriales, excepto la industria admitida dentro de la vivienda, y se corresponderán con los usos tolerados y prohibidos en los sectores de Arteaga, Azkorri, Saratxaga y Moreaga.

Artículo 9.2.7. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (Corredor Uribe-Kosta y nuevo enlace con la carretera de Plentzia, Variante en planta y sección transversal de ésta última, y nueva vía parque de Santa María de Getxo).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

En este sector está prevista la localización de una nueva estación del ferrocarril metropolitano (en cualquiera de las dos alternativas previstas), coincidiendo con el punto de intersección de dicho ferrocarril con la nueva vía parque y a un nivel inferior de ésta. En el Plan Parcial deberá recogerse la nueva estación del ferrocarril metropolitano, que



debe configurarse como centro neurálgico del sector.

2. Equipamientos.

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas Verdes.

El Sistema General de espacios libres, que configura el Parque Fluvial, debe ordenarse en el Plan Parcial correspondiente previendo la localización de un auditorio para conciertos de música popular y actividades afines. La representación gráfica de superficies de agua en el parque fluvial a excepción del río Gobela es de carácter orientativo y por lo tanto no vinculante.

Por otro lado, se preverá que al menos el 50% de la superficie de suelo destinada a Sistema Local de espacios libres de este sector, se situarán junto a la vía parque de modo que se pueda ampliar la misma.

4. Edificación.

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

1. La altura máxima de la edificación será de 4 plantas (Planta Baja + 3) en las zonas de servicios, de 3 plantas (Planta Baja + 2) en la zona de media densidad y de 2 plantas (Planta Baja + 1) en la zona de baja densidad.
2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.
3. Se establecen unos retiros mínimos del arroyo Kandelu de al menos 12 metros para las edificaciones y 4 metros para las urbanizaciones.
4. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.
5. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.8. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

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.

Artículo 9.2.9. Plazos de desarrollo y ejecución.

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Sección Tercera - Sector de Arteaga.

Artículo 9.2.10. Ámbito

El sector de Arteaga comprende los terrenos delimitados al Noroeste por el campo de Golf y área urbana de la Galea, al Sureste por enclaves de suelo urbano de Santa María, al Suroeste con los sectores de suelo urbanizable de Goñibarri, Maidagan y al Noreste por el sector de Saratxaga.

La superficie de dicho suelo es de 737.905 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento.

Artículo 9.2.11. Instrumento de desarrollo

El sector de Arteaga, mixto, residencial de media densidad y residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.12. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con tres áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas y que son:

1. Sistema general de espacios libres, que conforma un parque lineal paralelo al sistema general viario hasta las antiguas baterías de costa de la Galea. Y las campos de Aixerrota comprendidas entre el P.P. Kortiñe y la carretera de la Galea. El aprovechamiento real en esta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de Parque, será de 0,05 m² por m².

2. Zona residencial de media densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m² por m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

3. Zona de baja densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m² por m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 443.957 m², lo que supone un 60 % de la superficie total del Sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del Sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30 % de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.13. Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.14. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto, y nueva vía parque de Santa María de Getxo, vialidad perimetral y corredor de carácter urbano paralelo a la actual carretera de Azkorri.

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos.

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas Verdes.

El Sistema General de espacios libres, deberá diseñarse potenciando su carácter lineal y valorando paisajísticamente las dos colinas incluidas dentro de dicho sistema General. Así como las campas de Aixerrota por su lado Oeste.

Por otro lado, se preverá que al menos el 40% de la superficie de suelo destinada a Sistema Local de espacios libres de este sector, se situarán junto a la vía parque de modo que se pueda ampliar la misma.

4. Edificación.

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

1. De 3 plantas (Planta Baja + 2) en la zona de media densidad y de 2 plantas (Planta Baja + 1) en la zona de baja densidad.
2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.
3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.
4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.15. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

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.

Artículo 9.2.16. Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Sección Cuarta - Sector de Azkorri

Artículo 9.2.17. Ámbito

El sector de Azkorri comprende los terrenos delimitados al Noroeste por el sistema General de espacios libres no urbanizable de Azkorri, al Sureste con el municipio de Berango, al Suroeste con el sector 4 y 5 Saratxaga y Moreaga y al Nordeste con el municipio de Sopelana.

La superficie de dicho suelo es de 489.692 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento.



Artículo 9.2.18. Instrumento de desarrollo

El sector de Azkorri, mixto residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.19. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con tres áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas y que son:

1. Sistema general de espacios libres, que conforma un parque costero paralelo al acantilado. El aprovechamiento real en ésta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de Parque, será de 0,05 m² por m².

2. Zona residencial de media densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m² por m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

3. Zona de baja densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m² por m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 212.639 m², lo que supone un 43 % de la superficie total del Sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del Sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30 % de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.20. Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.21. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (La parte correspondiente del corredor de

carácter más urbano, paralelo a la actual carretera de Azkorri y la vialidad perimetral que discurre por la zona norte del término municipal).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos.

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas Verdes.

El Sistema General de espacios libres, que configura el Parque Costero, debe ordenarse para este fin, teniendo especial atención a las especiales condiciones paisajísticas de la zona.

4. Edificación.

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

1. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja + 2) en la zona de media densidad y de 2 plantas (Planta Baja + 1) en la zona de baja densidad.
2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.
3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.
4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.22. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

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.

Artículo 9.2.23. Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas,

urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Sección Quinta - Sector de Saratxaga

Artículo 9.2.24. Ámbito

El sector de Saratxaga comprende los terrenos delimitados al Noroeste con el sector 3 de Azkorri, al Sureste con el municipio de Berango y suelo urbano de Santa María, al Noroeste con el sector 2 de Arteaga y al Nordeste con el sector de Moreaga.

La superficie de dicho suelo es de 446.963 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento.

Artículo 9.2.25. Instrumento de desarrollo

El sector de Saratxaga, mixto, residencial de media densidad y residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.26. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con tres áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas y que son:

1. Sistema general de espacios libres, que conforma el inicio de un parque costero, que continúa en el sector 4 del suelo urbanizable hasta el límite con Sopelana.. El aprovechamiento real en ésta área, solamente para usos públicos, complementarios a su carácter de Parque, será de 0,05 m² por m².

2. Zona residencial de media densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m² por m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

3. Zona de baja densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m² por m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 214.647 m², lo que supone un 48 % de la superficie total del Sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del Sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30 % de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.27. Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.28. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (Corredor de carácter más urbano, paralelo a la actual carretera de Azkorri y vialidad perimetral).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos.

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Zonas Verdes.

El Sistema General de espacios libres, que configura el Parque Costero, debe ordenarse adecuadamente para este fin, teniendo especial atención a las especiales condiciones paisajísticas de la zona.

4. Edificación.

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

1. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja + 2) en la zona de media densidad y de 2 plantas (Planta Baja + 1) en la zona de baja densidad.

2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.

3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.

4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.29. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

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.

Artículo 9.2.30. Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Sección Sexta - Sector de Moreaga

Artículo 9.2.31. Ámbito

El sector de Moreaga comprende los terrenos delimitados al Noroeste por el sistema General de espacios libres del sector de Azkorri, al Sureste con el municipio de Berango y al Suroeste con el sector 3 de Saratxaga.

La superficie de dicho suelo es de 113.286 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento.

Artículo 9.2.32. Instrumento de desarrollo

El sector de Moreaga, mixto residencial de baja densidad, se desarrollará mediante Plan Parcial único.

Artículo 9.2.33. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con dos áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas y que son:

1. Zona residencial de media densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m² por m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

2. Zona de baja densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,16 m² por m², siendo la densidad máxima a desarrollar por el Plan Parcial de nueve (9) viviendas por Ha.

La superficie estimada para esta zona es de 89.063 m², lo que supone un 78 % de la superficie total del Sector, porcentaje que se considera máximo no rebasable en caso de revisión de la delimitación del Sector.

En esta zona de baja densidad, al menos el 30 % de las viviendas previstas serán bifamiliares.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.34. Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.35. Condiciones urbanísticas

1. Red viaria.

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (Corredor de carácter más urbano, paralelo a la actual carretera de Azkorri).

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos.

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.

3. Edificación.

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

1. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas (Planta Baja + 2) en la zona de media densidad y de 2 plantas (Planta Baja + 1) en la zona de baja densidad.

2. La separación de las edificaciones a la vialidad será de 4 metros en las zonas residenciales de media y baja densidad, en tanto que en la zona de servicios será aquella que el Plan Parcial considere conveniente.
3. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.
4. La parcela mínima para las viviendas unifamiliares será de 900 m² y para las viviendas bifamiliares de 1.400 m².

Artículo 9.2.36. Sistema de Actuación

El sistema de actuación que se señala como preferente para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

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.

Artículo 9.2.37. Plazos de desarrollo y ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Sección Séptima - Sector de Mimenaga

Artículo 9.2.38. Ámbito

El sector de Mimenaga comprende los terrenos situados entre la segunda fase del corredor Uribe Kosta y el término municipal de Berango, cercanos al nuevo acceso a dicho corredor desde la carretera de Plentzia.

La superficie de dicho suelo es de 88.349 m² aproximadamente.

Su delimitación queda reflejada en el plano de gestión del suelo urbanizable, etapas y sectores de planeamiento.

Artículo 9.2.39. Instrumento de Desarrollo

El sector de Mimenaga, residencial de media densidad, se desarrollará mediante plan parcial conjunto con el sector colindante del término municipal de Berango, dada la unidad física que forma con el mismo.

Artículo 9.2.40. Aprovechamiento

El Aprovechamiento Tipo expresado en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para este sector es 0,150 m²/m².

Este sector cuenta con dos áreas perfectamente diferenciadas con aprovechamientos reales para cada una de ellas y que son:

1. Sistema general de espacios libres, que conforma una franja de protección del Corredor Uribe Kosta, paralelo al mismo. Este área, debe quedar libre de toda edificación.

2. Zona residencial de media densidad. El aprovechamiento real a desarrollar por el Plan Parcial será de 0,45 m² por m² con una densidad máxima de treinta (30) viviendas por Ha.

Los terrenos comprendidos entre el término municipal de Berango y la segunda fase del Corredor Uribe-Kosta y por debajo del área de Mimenaga en suelo urbano desarrollarán su aprovechamiento en parcelas edificables al norte de los mismos, permitiéndose tan solo la consolidación de los edificios ya existentes.

El aprovechamiento real y densidad máxima previstos se computarán referidos a la totalidad del suelo urbanizable, a excepción de los sistemas generales existentes y contemplados en este Plan General. El sistema local de vialidad grafiado en los planos de ordenación es indicativo y tiene la sola finalidad de sugerir una estructura global de la vialidad del suelo urbanizable que permita una correcta conexión y continuidad entre todos los sectores que lo componen, entendiéndose que, a efectos de aprovechamiento y densidad máxima computa de acuerdo con la calificación prevista para el suelo colindante.

Artículo 9.2.41. Usos

Son los que se recogen en el cuadro al final de este título.

Artículo 9.2.42. Condiciones Urbanísticas

1. Red Viaria.

El Plan Parcial que desarrolle el área deberá respetar el sistema general de vialidad previsto (Corredor Uribe-Kosta y nuevo enlace con la carretera de Plentzia, así como la Variante en planta y sección transversal de ésta última.

El sistema local viario previsto en el Plan General podrá modificarse, aunque se procurará su continuidad con la vialidad prevista para los suelos urbanos y urbanizables colindantes.

2. Equipamientos.

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se agruparán los equipamientos para permitir una mayor flexibilidad en su utilización.



3. Zona Verdes

Además del sistema general de espacios libres de protección del Corredor de Uribe-Kosta, las previsiones en este sentido para sistema local se harán teniendo en cuenta principalmente la ordenación del sector colindante de Berango.

4. Edificación

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

1. La altura máxima de la edificación será de tres planta (planta baja + 2) en la zona residencial de media densidad.
2. La separación entre edificios será igual o mayor a la altura del edificio más alto con un mínimo de 8 metros.

Artículo 9.2.43. Sistema de Actuación

Dado que este sector es un conjunto de terrenos que linda con sectores del término municipal de Berango, el sistema de actuación aplicable será el que se determine en el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 9.2.44. Plazos de Desarrollo y Ejecución

En el mismo Plan Parcial se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación.

Artículo 9.2.45. Cuadro de usos en suelo urbanizable

| Artículo 9.2.45 CUADRO DE USOS EN SUELO URBANIZABLE | | | | | | |
|--|------------|---------|---------|-----------|---------|----------|
| | MARTITURRI | ARTEAGA | AZKORRI | SARATXAGA | MOREAGA | MIMENAGA |
| 1. ACTIVIDADES PRIMARIAS | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 2.4. ESTACIONES DE SERVICIO | T | NO | NO | NO | NO | T |
| 4. USO DE EQUIPAMIENTOS | T | T | T | T | T | T |
| 5.1.A. VIVIENDA ADOSADA | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 5.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA | CARACT. | CARACT. | CARACT. | CARACT. | CARACT. | CARACT. |
| 5.2. VIVIENDA COLECTIVA | T | T | T | T | T | T |
| 5.3. VIVIENDA ANEJA | T | T | T | T | T | T |
| 5.4. RESIDENCIA COMUNITARIA | T | T | T | T | T | T |
| 5.5. HOTELERO | T | T | T | T | T | T |
| 6.1. OFICINAS | T | T | T | T | T | T |
| 6.2. COMERCIAL AL POR MENOR | T | T | T | T | T | T |
| 6.3. COMERCIAL CONCENTRADO | T* | NO | NO | NO | NO | T |
| 7.1. 1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | T | T | T | T | T | T |
| 7.1.2. INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA | T* | NO | NO | NO | NO | T |
| 7.1.3. INDUSTRIA NO COMPATIBLE CON LA VIVIENDA | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 7.1.4. OTRAS INDUSTRIAS | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 7.2. ALMACEN COMPATIBLE CON LA VIVIENDA | T* | NO | NO | NO | NO | T |
| 7.3. ALMACEN INCOMPATIBLE CON LA VIVIENDA | NO | NO | NO | NO | NO | NO |
| 8.1. ZONAS VERDES | T | T | T | T | T | T |
| 8.2. AREAS PEATONALES | T | T | T | T | T | T |
| 8.3. ESPACIOS LIBRES S/PROP. PRIVADA | T | T | T | T | T | T |

* Uso tolerado exclusivamente en la Zona de Servicios (Parque Empresarial) del Sector de Martiturri

TÍTULO DÉCIMO - ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Aplicación y 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:

1. ÁREA DE REPARTO.

Ámbito de suelo donde se llevará a cabo la equidistribución de cargas y beneficios, que tiene asignado el mismo aprovechamiento tipo.

2. 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 el Plan para cada área de reparto.

3. APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE.

Es la parte del aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo en concreto, resultante del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se localiza. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado de suelo (coeficiente) o en forma de superficie total máxima (techo).

El aprovechamiento patrimonializable, tanto si se expresa en forma de coeficiente como de techo, no podrá ser nunca superior al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto donde radica, salvo lo que se derive de la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

La cuantificación exacta que se recoge en las Fichas de las Áreas de Reparto se ajustará a los porcentajes que, según el grado de adquisición de facultades, mecanismo de gestión (expropiación) o forma de valoración, resulte de aplicación en virtud de lo establecido en la Legislación Urbanística.

En los casos en los que haya solares con edificación impuesta de acuerdo con la documentación del Plan General, sus propietarios solo podrán patrimonializar el 90 % del aprovechamiento Tipo correspondiente al Área de Reparto en la que se encuentre, debiéndose ajustar los excesos y defectos de aprovechamiento de esos solares de acuerdo con la regulación propia del área de gestión donde se encuentre.

4. APROVECHAMIENTO REAL.

Es la edificabilidad materializable, derivada de las condiciones de la ordenación establecida por el Plan, sin ponderación alguna. Es expresable en forma de coeficiente o en forma de techo máximo.

Todo aprovechamiento real materializado en la actualidad, que se haya desarrollado a través de

convenios o transferencias de aprovechamientos de la misma u otra parcela durante la vigencia de la normativa urbanística anterior al presente Plan General, mantienen su vigor una vez aprobado dicho Plan General.

Es de aplicación el párrafo anterior siempre y cuando dichas situaciones sean consideradas dentro de ordenación por el Plan General.

CAPITULO SEGUNDO - ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 10.2.1.- Delimitación de las áreas de reparto

El Plan General delimita diversas áreas de reparto de cargas y beneficios para la totalidad del suelo urbano y sendas áreas de reparto.

Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano

En el suelo urbano, el Plan delimita las áreas de reparto en los términos del apartado 3 del artículo 94 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Son las siguientes:

1. Las Arenas Centro
2. Las Arenas - Zugazarte
3. Santa Ana Exterior
4. Santa Ana Interior
5. Zugazarte
6. Bake-eder
7. Santa Eugenia
8. Romo
9. Villa de Plencia
10. Etxezuri
11. Neguri
12. Atxekolandeta
13. Jolaseta
14. Gobeloki
15. Aiboa
16. Komporte
17. Martikoena
18. Basagoiti
19. Puerto Viejo
20. Algorta
21. Alangos
22. Villamonte
23. Iturribarri I

24. Iturribarri II
25. Cosmos
26. Usategi
27. San Nicolás
28. Andikoetxe
29. Arrigunaga
30. Sarri
31. Sarrikobaso
32. Aldapa
33. Fadura I
34. Fadura II
35. Fadura III
36. Zubilleta
37. Venancios
38. Jauregi I
39. Jauregi II
40. Polígono 3-1
41. Polígono 3-2
42. Ormaza
43. Santa María Urbano
44. Convento
45. Azkorri
46. La Hípica
47. La Galea
48. Mimenaga

Artículo 10.2.3. Áreas de reparto en suelo urbanizable

En el suelo urbanizable se delimita un área de reparto, en la que se incorpora aquellos Sistemas Generales adscritos a dicha clase de suelo para su valoración y gestión.

Artículo 10.2.4. Aprovechamiento tipo

1. El Plan define el aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos por cada metro cuadrado de suelo.

2. A estos efectos, la superficie de suelo a la que se refiere el aprovechamiento tipo en cada área de reparto debe ser entendida con las precisiones y particularidades que se señalan en los artículos siguientes y en las fichas individualizadas de cada área.

Artículo 10.2.5. Uso característico

1. El Plan señala para cada área de reparto el uso característico de la misma, definido a partir de las condiciones de ordenación señaladas por aquél.

2. El uso característico, en cada caso, se corresponde con alguno de los expresados en la tabla de coeficientes de ponderación.

3. En cualquier caso, la superficie construida del uso característico deberá ser superior al 50 % de superficie total construida en su correspondiente área de reparto.

Artículo 10.2.6. Coeficientes de ponderación

1. 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 del Plan.

2. 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:

1. En cada área de reparto únicamente son aplicables los coeficientes de ponderación de la columna correspondiente a la misma.

2. 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 a las que alude el artículo 193 de la Ley del Suelo, al referirse a transferencias y localización de las parcelas en las actuaciones asistemáticas.

Artículo 10.2.8. Aplicación del aprovechamiento tipo

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación y operar las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en el caso de terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir o ampliar la edificación existente.

2. Se entenderá que se produce sustitución de la edificación en los supuestos previstos como tales por la Ley del Suelo.

Artículo 10.2.9. Aprovechamiento materializable

1. El aprovechamiento materializable sobre un solar o parcela se ajustará en cada caso en función de los usos autorizables que se pretendan implantar.

2. A estos efectos se aplicarán los coeficientes de ponderación, según los usos, para todas las superficies construibles sobre rasante, siempre referidas a los metros cuadrados construidos derivados del proyecto y computados conforme a lo especificado en las presentes normas.



3. También se incluirán en los cómputos los aprovechamientos bajo cubierta destinados a usos lucrativos diferentes del de trastero.

4. Cuando en virtud de la regulación de usos de este Plan se destinen a garaje las plantas bajas de edificios, la superficie de aquéllas se considerará, a los efectos de este Título, como local comercial, salvo que por la solución constructiva adoptada quede plenamente garantizada la imposibilidad de cambiar el uso propuesto.

CAPITULO TERCERO - ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Artículo 10.3.1. Ajuste de aprovechamientos

En el suelo urbano, cuando no se actúe en suelos incluidos en Unidades de Ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá mediante transferencias de aprovechamiento en los términos regulados en este Capítulo.

Artículo 10.3.2. Plazo para la solicitud de licencia

En las actuaciones asistemáticas, salvo que el Programa de Actuación señale otro distinto, se fija el plazo de cuatro (4) años, contados a partir de la entrada en vigor del presente Plan, para convertir la parcela en solar y para solicitar la licencia de edificación.

Se exceptúan de estos plazos los edificios y sus parcelas sometidos a algún régimen de protección especial o de conservación básica.

Artículo 10.3.3. Obras de Urbanización

1. Si en el momento de la solicitud de licencia la parcela objeto de edificación no reuniera la condición de solar por la carencia, total o parcial, de la urbanización exigible a tenor de lo establecido en el presente Plan General, 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.

2. 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.

3. 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%.

4. En todo caso, la utilización de la obra amparada por la licencia quedará condicionada a la correcta terminación de las obras complementarias de urbanización.

Artículo 10.3.4. Modalidades para la realización de los ajustes de aprovechamiento

Si el aprovechamiento real permitido por el planeamiento sobre la parcela o solar excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

- a) Mediante acuerdo con otro particular para la transferencia de aprovechamiento procedente de una parcela inedificable o con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.
- b) Mediante compra directa al Ayuntamiento de los aprovechamientos precisos.
- c) Mediante cesión al Ayuntamiento de otros terrenos de su propiedad afectos a Sistemas Generales o dotacionales no incluidos en Unidades de Ejecución, en la cuantía suficiente para que el aprovechamiento que les corresponde equilibre el necesario para el otorgamiento de la licencia.

Artículo 10.3.5. 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, sin perjuicio de la realización de las transferencias de aprovechamiento que del nuevo proyecto se deriven.

Artículo 10.3.6. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable

Si el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación fuera conforme con la ordenación prevista por el Plan, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar los fijados por aquél, se procederá de la siguiente forma:

- a) El Ayuntamiento, con suspensión del plazo para resolver, notificará al interesado tanto la existencia del exceso de aprovechamiento, así como la cuantía y valoración del mismo.
- b) El Ayuntamiento otorgará al solicitante de la licencia un plazo de seis (6) meses para que acredite haber alcanzado los aprovechamientos necesarios mediante las soluciones previstas en los apartados a) y c) del artículo 10.3.4.
- c) Transcurridos los seis (6) meses sin que se hubiera alcanzado el acuerdo correspondiente, el Ayuntamiento procederá a:
 - La venta del aprovechamiento necesario.
 - La imposición coactiva de la transferencia.
 - La expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular.

Artículo 10.3.7. Proyecto con defecto de aprovechamiento

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, la diferencia entre ambos podrá ser objeto de los acuerdos de distribución o transferencia previstos en la Ley.

2. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializado deberá ser expropiado por el Ayuntamiento, antes de la siguiente revisión del Programa de Actuación y siempre que en ejecución del presente Plan se hubiera edificado en la parcela correspondiente o se hubiera obtenido la licencia.

CAPITULO CUARTO - ACTUACIÓN POR UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 10.4.1. Unidades de ejecución en suelo urbano

1. El Plan General delimita, en suelo urbano, Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, en las que los aprovechamientos permitidos por el Plan no son coincidentes con los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares incorporados en la referida Unidad.

2. De conformidad con lo expresado en el Programa de Actuación el plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las Unidades de Ejecución será de cuatro (4) años, contados desde la entrada en vigor del presente Plan, con las únicas salvedades que se señalan en las fichas de las áreas de reparto.

3. La delimitación de nuevas Unidades o la modificación de las ya delimitadas se ajustará a lo previsto en el Título Segundo de estas Normas y a la legislación vigente.

Artículo 10.4.2. Ajuste de aprovechamientos

El ajuste de los aprovechamientos, tanto en caso de exceso como de defecto, se atenderá a lo expresado en los artículos 148 y siguientes de la Ley del Suelo.

Artículo 10.4.3. Sistema de actuación

1. El Plan señala el sistema de actuación apropiado para cada Unidad de Ejecución.

2. La modificación del sistema, así como su señalamiento en el caso de nuevas Unidades se ajustará al procedimiento establecido en la legislación vigente.

Artículo 10.4.4. Valoración del suelo en áreas de reparto consolidadas

En las áreas de reparto consolidadas se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- El Plan General entiende que todos los suelos libres de edificación considerados por el mismo de uso público, tales como viales, jardines, plazas, etc., han pasado a formar parte del dominio público, en virtud de la ejecución del planeamiento anterior, por lo que su ocupación efectiva por parte del Ayuntamiento no da lugar a expropiación, compensación o indemnización alguna y la cesión formal de la titularidad se entenderá, en cualquier caso, a título gratuito.
- No obstante, en el supuesto de terrenos que, habiendo quedado bajo titularidad privada en la correcta ejecución del planeamiento anterior, sea necesario incorporarlos al dominio público, en virtud de este Plan, su valoración se efectuará conforme al valor inicial, por haber agotado aquél su capacidad de generar aprovechamientos urbanísticos.



CAPITULO QUINTO - TABLA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA ENTRE USOS.

| | LAS ARENAS | | | | | | | | |
|---|------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------|--------------------|-------------|-----------------------|
| | 1 LAS ARENAS CENTRO | 2 LAS ARENAS-ZUGAZARTE | 3 SANTA ANA EXTERIOR | 4 SANTA ANA INTERIOR | 5 ZUGAZARTE | 6 BAKE-EDER | 7 SANTA EUGENIA | 8 ROMO | 9 VILLA DE PLENCIA |
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0.40 | 0.40 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.40 | 0.40 | 0.20 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.40 | 0.40 | 0.50 | 0.60 | 0.50 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 0.90 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.90 | 1.00 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.30 | 0.30 | 0.45 | 0.45 | 0.40 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 1.10 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 0.90 | 1.10 | 1.20 | 0.80 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 2.00 | 2.00 | 1.30 | 1.30 | 0.90 | 0.90 | 1.80 | 1.80 | 1.00 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,50 | 0,50 | 1,10 | 1,10 | 0,70 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85

| | ALGORTA-NEGURI | | | | | | | |
|---|----------------|--------------|--------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|-----------------------|
| | 10 ETXEZURI | 11 NEGURI | 12 ATXEKO- LANDETA | 13 JOLASETA | 14 GOBELOKI | 15 AIBOA | 16 KOMPORTE | 17 MARTI- KOENA |
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0.20 | 0.30 | 0.30 | 0.50 | 0.30 | 0.30 | 0,30 | 0.30 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 1.00 | 0.60 | 0.60 | 0,60 | 0.60 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 0.90 | 0.90 | 2.25 | 0.90 | 0.90 | 0,90 | 0.90 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 2.50 | 1.00 | 1.00 | 1,00 | 1.00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 1.50 | 0.40 | 0.40 | 0,40 | 0.40 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 2.25 | 1.00 | 1.00 | 1,00 | 1.00 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 0.70 | 0.70 | 0.70 | 1.75 | 1.10 | 1.10 | 1,10 | 1.10 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 1,25 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85

| | ALGORTA I | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------------|------------------------|---------------|---------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| | 18 BASAGOITI | 19 PUERTO VIEJO | 20 ALGORTA CASCO | 21 ALANGOS | 26 USATEGI | 27 SAN NICOLAS | 28 ANDIKOET XE | 29 ARRIGU- NAGA | 30 SARRI |
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0.20 | 0.20 | 0.40 | 0.40 | 0.20 | 0.40 | 0.40 | 0.20 | 0.20 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0.40 | 0.60 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.40 | 0.40 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 0.90 | 1.00 | 0.80 | 0.80 | 0.90 | 0.80 | 0.80 | 0.90 | 0.90 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.15 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0.40 | 0.45 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 0.90 | 1.50 | 1.20 | 1.20 | 0.90 | 1.10 | 1.20 | 0.70 | 0.90 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 0.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 0.70 | 1.70 | 1.70 | 1.20 | 1.00 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 0,50 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,50 | 0,80 | 0,80 | 0,80 | 0,50 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85

| | ALGORTA II | | | | |
|---|-----------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|
| | 22 VILLA- MONTE | 31 SARRIKO- BASO | 23 ITURRI- BARRI I | 24 ITURRI- BARRI II | 25 COSMOS |
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 0.80 | 0.90 | 0.80 | 0.80 | 0.80 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 1.40 | 1.50 | 1.40 | 1.40 | 1.40 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 1,00 | 0,90 | 1,10 | 1,10 | 1,10 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85

| | SANTA MARIA I | | | | | |
|---|---------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | 32 ALDAPA | 33 FADURA I | 34 FADURA II | 35 FADURA III | 36 ZUBILLETA | 37 VENANCIOS |
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 | 0.60 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 | 1.30 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85

| | SANTA MARIA II | | | |
|---|-----------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 38 JAUREGI I | 39 JAUREGI II | 40 POLIGONO 3-1 | 41 POLIGONO 3-2 |
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0.30 | 0.30 | 0.30 | 0.30 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 0,90 | 0,90 | 0,90 | 0,90 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85

| | SANTA MARIA III | | | | | |
|---|-----------------|--------------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|
| | 42 ORMAZA | 43 SANTA MARIA URBANO | 44 CONVENTO | 45 AZKORRI | 46 LA HIPICA | 47 LA GALEA |
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0.30 | 0.40 | 0.50 | 0.50 | 0.50 | 0.40 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0.50 | 0.50 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.50 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.25 | 1.25 | 1.25 | 1.00 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.25 | 1.25 | 1.00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0.40 | 0.40 | 0.75 | 0.75 | 0.75 | 0.40 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 1.00 | 1.00 | 1.25 | 1.25 | 1.25 | 1.00 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 1.20 | 1.20 | 1.90 | 1.90 | 1.90 | 1.20 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 0,90 | 0,90 | 1,15 | 1,15 | 1,15 | 0,90 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85



| | SUELO URBANIZABLE |
|---|-------------------|
| 2.5. ESTACIONAMIENTO Y APARCAMIENTO NO EN SOTANO | 0,40 |
| 4. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS | 0,50 |
| 6.1.A. VIVIENDA ADOSADA 6.1.B. VIVIENDA UNIF. Y BIF. AISLADA 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1,00 |
| 6.2. VIVIENDA COLECTIVA 6.3. VIVIENDA ANEJA 6.4. RESIDENCIA COMUNITARIA 6.5. HOTELERO 7.1.1. OFICINA COMPARTIDA CON VIVIENDA 8.1.1. INDUSTRIA ADMITIDA DENTRO DE LA VIVIENDA | 1,00 |
| 6. VIVIENDA EN CUALQUIER CATEGORIA DE PROTECCION OFICIAL | 0,40 |
| 7.1.2. RESTO DE OFICINAS | 0,80 |
| 7.2. COMERCIAL AL POR MENOR | 1,50 |
| 8. INDUSTRIAL (EXCEPTO 8.1.1.) | 0,70 |

Nota:

Los edificios con Protección Especial tendrán un coeficiente de reducción de 0,72

Los edificios con Conservación Básica tendrán un coeficiente de reducción de 0,85

CAPITULO SEXTO - APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO PARA LA TOTALIDAD DEL SUELO URBANO

Artículo 10.6.1. Aprovechamiento promedio del suelo urbano

El Plan General ha procedido a calcular el aprovechamiento promedio de todo el suelo urbano.

Como consecuencia de ello, se ha obtenido que:

El aprovechamiento promedio de las áreas de reparto para todo el suelo urbano es de NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO POR METRO CUADRADO (0,96 m²/m²) de uso de vivienda colectiva.

CAPITULO SÉPTIMO - APROVECHAMIENTO TIPO PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 10.7.1. Aprovechamiento del suelo urbanizable

La valoración y/u obtención de los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable se ha realizado, de acuerdo con lo que determina la legislación urbanística.

Para ello, el Plan General ha procedido a calcular el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable, en los términos establecidos en la Ley.

El método utilizado ha sido similar al utilizado para cada área del suelo urbano, asignando a los usos de cada sector el coeficiente de homogeneización entre usos y calculando el aprovechamiento tipo del conjunto del suelo urbanizable.

Los aprovechamientos lucrativos se han ponderado para referirlos todos ellos al uso y tipología característicos, en este caso por su predominio al uso residencial, Uso 5, en su categoría 5.1.b., vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada.

Para la superficie de suelo se ha tomado en consideración la totalidad del suelo clasificado como urbanizable.

Los cuadros que justifican el cálculo se exponen en la memoria del Plan y de acuerdo con ellos se establece que:

El aprovechamiento tipo homogeneizado correspondiente al conjunto del suelo urbanizable es de ciento cincuenta milésimas de metro cuadrado por metro cuadrado (0,150 m²/m².) del uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada (Uso 5.1.b).

TÍTULO UNDÉCIMO - RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Ámbito y categorías

1. El régimen protector se articula para todos los edificios y espacios del Término Municipal.
2. El patrimonio objeto del régimen de protección se clasifica en las siguientes categorías :
 - Edificios Catalogados y Zonas de Presunción Arqueológica.
 - Edificios de Conservación Básica.
 - Conjuntos de Interés Arquitectónico y Ambiental.
 - Espacios urbanos y naturales.
3. En los planos de Protección de la Edificación figuran especificados todos los edificios, espacios y elementos que quedan sujetos al Régimen de Protección, con indicación de la categoría y nivel 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:

1. Se entiende por Nivel 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.
2. 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.
3. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquéllas 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.

4. 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 el Plan, 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 algún o algunos elementos del edificio, con posterioridad a las mismas, deberá procederse a rehacer aquellos 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 la categoría de protección especial que sean recuperables, se trasladarán al lugar que determine la Administración competente.

Artículo 11.1.4. Derribos

1. Ningún edificio objeto de protección especial, así como los conjuntos y elementos equiparables a los mismos podrá derribarse.

2. En cualquier caso, la situación de ruina de los edificios incluidos en esta categoría de protección queda regulada en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

3. 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.

4. 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.

CAPITULO SEGUNDO - RÉGIMEN PARA LOS EDIFICIOS CATALOGADOS Y ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 11.2.1 - Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en este régimen aquellos edificios que sin poder ser calificados en sentido estricto como monumentos, poseen elementos y valores de singular relevancia, más allá de la mera notoriedad ambiental. Su importancia o singularidad reside en la distribución interior, la disposición de los elementos comunes y de la distribución vertical y, en general, en la concepción global de la obra de arquitectura.

Se señalan en los planos de Diseño Urbano con las iniciales CAT seguidas del número del catálogo realizado durante la Información Urbanística de las Normas Subsidiarias y de la realizada como ampliación y complemento de la misma en la Información Urbanística de este Plan.

2. En los edificios incluidos en esta categoría, la protección se extiende a la totalidad del inmueble,

tanto en sus fachadas exteriores como interiores, a sus núcleos de comunicaciones verticales y de circulación horizontal (portal, pasillos, rellanos, etc.), a su distribución interior y a la cubierta. Así mismo se entiende que son objeto de protección el montaje estructural, el aparato decorativo externo e interno y el mobiliario que haya formado parte del conjunto ornamental y estilístico inicialmente concebido.

3. Cuando el edificio cuente con instalación de ascensor y su cabina responda a los criterios de decoración y ornamentación original, ésta deberá ser objeto de conservación, sin perjuicio del resto de adecuaciones tecnológicas que sea necesario realizar en razón de las disposiciones sectoriales aplicables.

4. La relación de los edificios incluidos en este régimen es:

- 1 IGLESIA ANDRA MARIA
- 2 MOLINO AIXERROTA
- 3 ESTACIÓN DE NEGURI FF.CC. BILBAO-PLENTZIA
- 4 FARO DEL PUERTO
- 5 CASA LERTEGI. C/ Zugazarte, 56
- 6 PALACIO LEZAMA-LEGUIZAMON. C/ Atxekolandeta, 1
- 7 PALACIO DE ARILUZE. C/ Atxekolandeta, 15
- 8 CASA EGUZKI-ALDE. C/ Azuako Kaminoa, 1 y P. Puerto, 2
- 9 CASA LOS ROSALES. Avda. Lejona, 27, Tilos, Chopos y P. Puerto
- 10 CASA ROSADA. Avda. Basagoiti, 20
- 11 IGLESIA DE SAN IGNACIO DE LOYOLA. Plaza de San Ignacio
- 12 IGLESIA DE SAN NICOLÁS DE BARI. Avda. Basagoiti y Plaza de San Nicolás
- 13 IGLESIA DE LOS PADRES TRINITARIOS. C/ San Martín, 6 esquina Hirutasuna, 1-3
- 14 ERMITA DE SANTA ANA. Plaza de Santa Ana, s/n
- 15 CONSERVATORIO ANDRÉS ISASI. C/ Las Mercedes, 6 esquina Barria
- 16 EDIFICIO DE VIVIENDAS. C/ Las Mercedes, 8 esquina Amistad
- 17 CASA KAI GANE. C/ Barria, 25
- 18 CASA TOMÁS ALLENDE / BIDARTE. C/ Cristobal Valdés, 2
- 19 CASA TXURRUKA. C/ Zugazarte, 14
- 20 CASA AMANDRERENA. C/ Zugazarte, 21

- | | |
|--|--|
| <p>21 CASA ITSAS BEGI. C/ Zugazarte, 27</p> <p>22 CASA BAKE-EDER. C/ Zugazarte, 32</p> <p>23 CASA DE EJERCICIOS DE MARÍA REDENTORA. C/ Zugazarte, 36</p> <p>24 CASA SAN JOSEREN. C/ Zugazarte, 52</p> <p>25 CASA CISCO. C/ Zugazarte, 61</p> <p>26 PALACIO ZUBIAGA. Avda. Algorta, 9</p> <p>27 ESTACIÓN DE SALVAMENTO. Arriluze Kaia</p> <p>28 CASA AITZGOYEN. C/ Atxekolandeta, 13</p> <p>29 GALERÍAS DE PUNTA BEGOÑA. C/ Atxekolandeta, 17. Muelle Arriluze</p> <p>30 CASA BELRESPIRO. C/ Atxekolandeta, 20</p> <p>31 PALACIO AMPUERO. C/ Atxekolandeta, 9</p> <p>32 HOTEL NEGURI. Avda. Algorta, 14 esquina Urumea, 2</p> <p>33 VILLA LEONOR. Avda. de Algorta, 18, esquina Avda. de Neguri</p> <p>34 CASA SAN RAFAEL. Avda. de Neguri, 19, esquina Avda. de Algorta, 18</p> <p>35 CASA LA AVANZADA / PALACIO MARQUÉS DE OLASO. Avda. de Algorta, 8, esquina Avda. del Ferrocarril, 4</p> <p>36 CASA VALLEJO. C/ Amann, 4</p> <p>37 CASA SENDITZUEGI. Avda. Lejona, 10, esquina Carmen, 1</p> <p>38 CLUB NEGUBIDE. Paseo del Puerto, 10</p> <p>39 IGLESIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN. Paseo del Puerto, s/n</p> <p>40 CHALET. C/ Zumardia, 3</p> <p>41 CASA SAN IGNACIO. C/ Aiboa, 13</p> <p>42 PALACIO ICHASO ALDE. C/ Andrés Isasi, 12</p> <p>43 VILLA EUGENIA / PALACIO SANGRONIZ. Avda. Basagoiti, 18</p> <p>44 BALNEARIO DE IGERETXE. Ereagako Kaia</p> <p>45 CASA SANTA CLARA. C/ Foruak, 4 esquina Aiboa y Foruak, 8 esquina Arkotxa</p> <p>46 PALACIO MUNICIPAL. C/ Foruak, s/n, esquina Avda. de Algorta</p> <p>47 CASA DE VECINDAD. C/ Juan Barroeta, 1, Avda. Basagoiti, 5 y Bilbao, 5-7-9</p> <p>48 CASA MIRAMAR / MARQUÉS DEL REAL SOCORRO. C/ Miramar, 9</p> <p>49 CASA ITSASO GANE. C/ Tomás Urquijo, 1 y 5</p> | <p>50 ANTIGUA CASA BASAGOITI. Avda. Basagoiti, 61</p> <p>51 VILLA HILARIO. C/ Hirutasuna, 6</p> <p>52 ANTIGUA CASA CONSISTORIAL. Plaza de San Nicolás</p> <p>53 VILLA. C/ San Martín, 25, esquina J. Morera (Plaza del Tenor)</p> <p>54 JARDÍN GANE. C/ San Nicolás, 2, esquina Abasota</p> <p>55 CASA GABRIELENA VIEJA. C/ San Nicolás, 5</p> <p>57 COLEGIO SAN AGUSTÍN. C/ Ibaibide, 13, C/ Máximo Aguirre, 14</p> <p>58 VILLA ARIATZA. C/ Zugazarte, 51</p> <p>59 CASA KAIALDE. C/ Zugazarte, 53</p> <p>60 CASA CHOMINCHU. Avda. de Algorta, 17 y C/ Arriluze, 1</p> <p>61 CASA IZPEGI. Avda. Lejona, 1, esquina Avda. Neguri</p> <p>62 CASA JOLASETA. Avda. de los Chopos, 14, esquina Goiherri</p> <p>63 ANTIGUA CASA URIZAR. C/ Cristobal Colón, 23</p> <p>64 CASA EGUREN (CASA PRADO). Paseo del Puerto, 6 y Azuako Kaminoa, 3</p> <p>65 FUERTE DE LA GALEA (Castillo del Principe)</p> <p>66 PALACIO MUDELA. C/ Atxekolandeta, 3</p> |
|--|--|
- En algunos casos, queda incluido también en el catálogo el terreno señalado en los planos con línea discontinua, que puede ser toda o parte de la finca sobre la que se sitúa el edificio, considerándose ambos, terreno y edificio, como indivisibles e inseparables.
- Los jardines, o terreno no podrán fragmentarse para crear nuevas fincas a partir de ellos, ni disminuirse en su extensión.
- Solamente se podrán segregarse registralmente las partes de las fincas que deban pasar a terrenos de uso y titularidad públicas, sin que ello suponga una separación formal que altere el diseño y la unidad del jardín.

Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación

1. Los edificios incluidos en esta categoría de protección estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente. En el caso de ruina o accidente, deberán ser reedificados con las mismas características y parámetros - altura total, alturas parciales, profundidad edificable, configuración volumétrica, composición de fachadas y disposición interior de patios y



elementos comunes- que el edificio originario, una vez suprimidos los añadidos degradantes.

2. Toda intervención que afecte a edificios de este nivel de protección, deberá mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones, prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.

3. En los edificios y monumentos de este nivel de protección no se permitirá la colocación de ningún tipo de soportes para publicidad, ni para sostener cables de cualquier tipo de 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

1. Las obras que se efectúen en estos edificios deberán realizarse con los criterios de la denominada "Restauración Científica y Restauración Conservadora" del Decreto 214/96 del Gobierno Vasco y en aquellos casos en los que dicho Decreto lo permita, es decir, asegurando la conservación de la construcción y la adecuación a las necesidades funcionales con respeto de sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

2. Las obras que se pueden realizar en los edificios incluidos en este nivel, serán las que en el Decreto mencionado en el párrafo anterior tiene previstos sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y edificado.

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, documentación histórica sobre el edificio original y documentación fotográfica completa, que demuestren la validez de la intervención que se propone y descripción del uso a que venía siendo destinada.

4. Además de los criterios expuestos, y en el caso en el que la parcela que acoge el edificio catalogado permita, de acuerdo con la ordenanza del área donde se encuentre, una ampliación o la construcción de otra edificación de nueva planta sobre terreno o parte de la finca no catalogada, será obligatoria la presentación de un Estudio de Detalle en el que se incluya la intervención a realizar. Contendrá las plantas, secciones y alzados con la definición de los materiales de fachada.

Artículo 11.2.4. Zonas de Presunción Arqueológica

1. Las Zonas de Presunción Arqueológica son áreas que interesa proteger debido a que se presume que en las mismas existan restos arqueológicos.

El grado de protección que la Ley establece para estas zonas es el mismo que el considerado para los edificios catalogados. La protección de estas zonas se regularán por el artículo 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

2. Las Zonas de Presunción Arqueológica delimitadas en el Término Municipal de Getxo son las siguientes:

1. Iglesia y entorno de Santa María de Getxo
2. Ermita de San Martín
3. Ermita de San Nicolás de Bari
4. Batería de Usategi
5. Fuerte de Arrigunaga
6. Caserío Saratxaga
7. Asentamiento de Kurtzia

CAPITULO TERCERO - RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA

Artículo 11.3.1. Definición

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.

Se señalan en los planos de Diseño Urbano con el símbolo *. La relación de estos edificios viene reflejada en el plano nº 11 y los correspondientes a la ordenación del suelo urbano y urbanizable (serie 6).

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, artesonados, escayolas, etc.).
- El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación

1. Los propietarios de los edificios incluidos en este nivel de conservación están obligados, mientras dure la vida útil del edificio, a la conservación de sus fachadas, en cuanto 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.

2. Asimismo, están obligados a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad.

3. En el caso de derribo, los edificios incluidos en esta categoría y nivel de protección no conllevan condición especial alguna respecto a su sustitución, debiendo cumplir en este caso con las

determinaciones fijadas para el resto de las edificaciones del área donde se encuentre. En estos casos de sustitución se presentará un Estudio de Detalle en el que se definirá la composición de la nueva edificación y su justificación en el cumplimiento de los parámetros del área.

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 este nivel 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 este nivel son las siguientes:

a) 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.

b) La restauración conservadora de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal, que recuperen o revaloricen los mismos.

c) 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.

d) La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, incluso cuando lleven aparejada la modificación puntual de la cubierta para la maquinaria del ascensor.

e) Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme al Plan, 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.

Artículo 11.3.4. Otras condiciones

No se permitirá la agregación de fincas o solares colindantes en tanto pertenezcan a una urbanización de parcelación regulada en su origen.

CAPITULO CUARTO - CONJUNTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL Y ESPACIOS URBANOS Y NATURALES PROTEGIDOS

Artículo 11.4.1. Definición y categorías

1. Se incluyen en esta categoría aquellos conjuntos edificados, elementos arquitectónicos, parques o jardines que deban ser objeto de protección en razón de su morfología urbana, composición, singularidad o carácter tradicional, así como aquellos otros que, por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen de forma sensible a crear un determinado ambiente urbano.

2. En el tratamiento de estos conjuntos se establecen las siguientes categorías de protección:

- Conjuntos de Preservación Integral.
- Conjuntos de Conservación Ambiental.
- Espacios urbanos y naturales protegidos.

Sección Primera - Conjuntos de Preservación Integral

Artículo 11.4.2. Ámbito

Se considera Conjunto de Preservación Integral el Área del Puerto Viejo en la que las medidas de protección y de defensa alcanzan a la totalidad de los edificios y elementos de la urbanización -plazas, calles, jardines, ornamentos, etc.- incluidos en su perímetro.

Dichas medidas de protección previstas tendrán carácter cautelar hasta finalizar el expediente de calificación como Conjunto Monumental de Getxo.

Artículo 11.4.3. Condiciones de actuación

1. La autoridad responsable o la propiedad de los inmuebles y espacios, así como de los elementos de urbanización que integren el conjunto de conservación integral, deberán realizar las obras necesarias para el mantenimiento de los valores tipológicos y estilísticos.

2. Las intervenciones urbanizadoras que se realicen en este tipo de conjuntos, deberán realizarse con criterios de restauración y conservación de los valores existentes.

3. Serán de aplicación a este tipo de conjuntos las condiciones de protección establecidas para la Protección Especial.

4. Este conjunto tiene la limitación de no poder utilizar el subsuelo de los espacios que ocupan para ejecutar aparcamientos o cualquier otro uso diferente de las infraestructuras básicas (agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc.)



Únicamente podrá autorizarse el uso de aparcamiento de iniciativa pública, cuando su construcción no afecte a especies ni masas arbóreas y se garantice la reposición de la zona ocupada.

Sección Segunda - Conjuntos de Conservación Ambiental

Artículo 11.4.4. Definición

Son aquellos conjuntos en los que los valores objeto de protección obedecen a la calidad urbano-ambiental de determinado paraje o lugar, con independencia de la calidad de su entorno arquitectónico, a saber:

1. El conjunto urbano nº 1, en torno a la plaza de Santa Ana.
2. El conjunto urbano nº 2, en torno a la plaza de las Escuelas o del Mercado.
3. El conjunto urbano nº 3, de Romo.
4. El conjunto urbano nº 4 de Zugazarte-Ondategi.
5. El conjunto urbano nº 5 de Neguri-San Ignacio.
6. El conjunto urbano nº 6 de la Avda. Basagoiti.

Todos los cuales se recogen en sus límites precisos en el plano correspondiente.

Artículo 11.4.5. Condiciones de actuación

1. Los valores que se protegen en este tipo de conjuntos se encuentran más en el espacio público urbano que en los propios edificios de su entorno. No obstante y para que no se deprecien las condiciones ambientales del conjunto protegido, el Ayuntamiento prestará especial atención a que la conservación de las edificaciones del entorno sea objeto de proyectos en los que prime el tratamiento compositivo unitario. Para demostrarlo, en el proyecto se incluirá alzado del frente de la calle recogiendo los edificios colindantes, y en la memoria se razonarán los criterios compositivos adoptados y su coherencia con los valores ambientales del conjunto protegido.

2. Asimismo, y al objeto de respetar las cualidades ambientales del espacio público que se protege, las intervenciones que se realicen deberán estar recogidas en Intervenciones Urbanizadoras tendentes a conseguir la revalorización y puesta en evidencia de la calidad urbano-ambiental, de acuerdo con los criterios que para tales intervenciones establece el Decreto del Gobierno Vasco 189/1.990, de 17 de Julio, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Artículo 11.4.6. Protección del arbolado y ámbitos ajardinados

El régimen de protección de los conjuntos de conservación ambiental afecta al arbolado y a los

valores estéticos de los espacios ajardinados incluidos dentro de su ámbito, por lo que las intervenciones que se efectúen en los mismos irán dirigidas a su protección y conservación.

Sección Tercera - Espacios urbanos y naturales protegidos

Artículo 11.4.7. Ámbito y definición

Son espacios urbanos y naturales protegidos los siguientes:

1. La plaza y jardines de Santa Ana.
2. La plaza de las escuelas en la calle Paulino Mendivil.
3. El muelle de Tomás Olábarri conjuntamente con Zubiko Enparantza y el muelle, parque y espigón de Evaristo Churruca.
4. El muelle y playa de Las Arenas
5. El paseo de Zugazarte
6. El paseo del Marqués de Arriluce
7. El muelle y puerto de Arriluce
8. Las escaleras de Ereaga, entre la calle Bajada de Ereaga y el muelle.
9. La bajada de María Cristina y el escarpe comprendido entre el Hotel Los Tamarises y el Puerto Viejo.
10. El muelle y playa de Ereaga.
11. La plaza Darío de Regoyos.
12. La Avda. de Basagoiti en todo su recorrido.
13. La plaza de la Trinidad.
14. La Campa del Tenor.
15. La plaza y escalinatas del Puerto Viejo.
16. El escarpe y cornisa de Usategi, la playa de Arrigunaga, el escarpe y cornisa de La Galea hasta su conclusión en el término municipal de Sopelana.

Artículo 11.4.8. Arbolado protegido

Se incluyen, además en esta categoría los árboles protegidos que aparecen grafiados individualizadamente con su símbolo en los planos de diseño de este Plan General.

Las edificaciones que pretendan realizarse en las fincas o solares que incluyan alguno de estos elementos, respetarán la conservación de los mismos. El Ayuntamiento no otorgará licencia municipal para su corta y recogerán en las condiciones de la licencia las medidas necesarias para su conservación.

Artículo 11.4.9. Medidas de defensa

1. Además de las medidas y clasificación que con carácter general se han dado en el Plan General a estos espacios, el Ayuntamiento promoverá la perfecta conservación de su amueblamiento urbano, así como la jardinería, procurando que las zonas más degradadas de cada uno de estos espacios, por falta de amueblamiento, jardinería o tráfico de vehículos, lleguen a alcanzar los mismos niveles de calidad y ambientación que las zonas mejor cuidadas. En los espacios naturales se mantendrá una intensa vigilancia sobre la vegetación y características morfológicas, prohibiéndose cualquier tipo de construcción sobre ellos.

2. El color y los materiales de los edificios que se construyan frente a estos espacios deberán ser respetuosos con los mismos, justificándose en el proyecto la adecuación del edificio al espacio junto al que se coloca.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. En aquellos equipamientos previstos en el Plan como de titularidad pública, pero que a la fecha de su aprobación son de titularidad privada, podrán mantener su uso y categoría actual sin modificaciones sustanciales del mismo, hasta la venta, expropiación o cesión según el caso, del terreno o edificio al Ayuntamiento.

| | |
|---|-----------|
| Artículo 3.3.3. Categorías..... | 8 |
| Artículo 3.3.4. Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable..... | 8 |
| Sección Segunda - Normas para el suelo no urbanizable de Régimen Común y zona agroganadera y campiña... | 8 |
| Artículo 3.3.5. Definición..... | 8 |
| Artículo 3.3.6. Régimen de usos..... | 8 |
| Artículo 3.3.7. Régimen de la edificación..... | 9 |
| Sección Tercera - Normas para el suelo no urbanizable protegido..... | 9 |
| Artículo 3.3.8. Definición y régimen..... | 9 |
| Artículo 3.3.9. Categorías de Suelo no urbanizable protegido..... | 9 |
| Sección Cuarta – Zona Marítima..... | 10 |
| Artículo 3.3.10. Regulación de la zona..... | 10 |
| Artículo 3.3.11. Obras menores..... | 10 |
| CAPITULO CUARTO - RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE..... | 10 |
| Artículo 3.4.1. Definición y ámbito..... | 10 |
| Artículo 3.4.2. Revisión del Programa de Actuación..... | 10 |
| Artículo 3.4.3. Desarrollo del suelo urbanizable..... | 11 |
| CAPITULO QUINTO - RÉGIMEN DEL SUELO URBANO..... | 11 |
| Artículo 3.5.1. Definición y ámbito..... | 11 |
| Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación..... | 11 |
| Artículo 3.5.3. Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas..... | 11 |
| Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas..... | 11 |
| TÍTULO CUARTO - INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO..... | 12 |
| CAPITULO PRIMERO - INFORMACIÓN URBANÍSTICA..... | 12 |
| Artículo 4.1.1. Publicidad del planeamiento..... | 12 |
| Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento..... | 12 |
| Artículo 4.1.3. Consulta urbanística..... | 12 |
| Artículo 4.1.4. Cédula urbanística..... | 12 |
| TÍTULO QUINTO - RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN..... | 13 |
| CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES..... | 13 |
| Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación..... | 13 |
| CAPITULO SEGUNDO - FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA..... | 13 |
| Artículo 5.2.1. Definición..... | 13 |
| Artículo 5.2.2. Obras admitidas en fuera de ordenación expresa..... | 13 |
| CAPITULO TERCERO - EDIFICIO TOLERADO..... | 13 |
| Artículo 5.3.1. Definición..... | 13 |
| Artículo 5.3.2. Obras admitidas en edificios tolerados..... | 14 |
| CAPITULO CUARTO - EDIFICIO CONSOLIDADO..... | 14 |
| Artículo 5.4.1. Definición..... | 14 |
| Artículo 5.4.2. Edificaciones afectadas por achaflanamientos y otras reducciones poco relevantes..... | 14 |
| TÍTULO SEXTO - NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS..... | 15 |
| CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES..... | 15 |
| Artículo 6.1.1. Objeto..... | 15 |
| Artículo 6.1.2. Aplicación..... | 15 |
| CAPITULO SEGUNDO - ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES..... | 15 |
| Artículo 6.2.1. Estructuración de los usos..... | 15 |
| Artículo 6.2.2. Uso Permitido y Prohibido..... | 15 |

| | |
|--|-----------|
| Artículo 6.3.53. Condiciones generales del uso productivo | 34 |
| Artículo 6.3.54. Condiciones ambientales del uso industrial..... | 35 |
| Artículo 6.3.55. Condiciones particulares del uso industrial..... | 35 |
| Artículo 6.3.56. Condiciones particulares del uso de talleres de Reparación de Vehículos | 35 |
| Artículo 6.3.57. Condiciones particulares del Uso de Almacén..... | 36 |
| Sección Octava - Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (Uso 8) | 36 |
| Artículo 6.3.58. Definición..... | 36 |
| Artículo 6.3.59. Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes | 36 |
| Artículo 6.3.60. Espacios libres de Uso Público y Propiedad Privada | 36 |
| Artículo 6.3.61. Espacios libres de Uso y Propiedad Privada | 37 |
| CAPITULO CUARTO - RESUMEN DE LOS USOS..... | 37 |
| TÍTULO SÉPTIMO - NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS URBANIZACIONES..... | 39 |
| CAPÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES..... | 39 |
| Sección Primera - Disposiciones comunes a la edificación..... | 39 |
| Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación | 39 |
| Artículo 7.1.2. Simbología de planos | 39 |
| Artículo 7.1.3. Sustituciones | 39 |
| Artículo 7.1.4. Parámetros aplicables..... | 39 |
| Artículo 7.1.5. Alineaciones | 39 |
| Artículo 7.1.6. Edificación impuesta | 40 |
| Artículo 7.1.7. Disposición de las alturas..... | 40 |
| Artículo 7.1.8. Forma de medir las alturas | 40 |
| Sección Segunda - Condiciones de los solares..... | 41 |
| Artículo 7.1.9. Solar | 41 |
| Artículo 7.1.10.- Solar mínimo..... | 41 |
| Sección Tercera - Parámetros urbanísticos..... | 41 |
| Artículo 7.1.11. Aplicación | 41 |
| Artículo 7.1.12. Parámetros aplicables..... | 41 |
| Artículo 7.1.13. Modo de computar el coeficiente de techo..... | 41 |
| CAPITULO SEGUNDO - CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS..... | 42 |
| Sección primera - Condiciones generales..... | 42 |
| Artículo 7.2.1. Aplicación | 42 |
| Artículo 7.2.2. Condiciones de los locales no de vivienda | 42 |
| Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación..... | 42 |
| Artículo 7.2.4. Otras condiciones | 42 |
| CAPITULO TERCERO - CONDICIONES DE LOS PATIOS | 42 |
| Artículo 7.3.1. Tipos de Patios | 42 |
| Artículo 7.3.2. Patio Abierto a Fachada | 42 |
| Artículo 7.3.3. Patio de manzana..... | 42 |
| Artículo 7.3.4. Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja..... | 43 |
| Artículo 7.3.5. Patio Interior o de Parcela..... | 43 |
| Artículo 7.3.6. Dimensiones mínimas de los patios de parcela | 43 |
| Artículo 7.3.7. Condiciones de los patios de parcela..... | 43 |
| CAPITULO CUARTO - CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN..... | 44 |
| Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos | 44 |
| Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento..... | 44 |
| Artículo 7.4.3. Ocupación en planta baja de los aparcamientos | 45 |
| Artículo 7.4.4. Condiciones de la planta baja..... | 45 |
| Artículo 7.4.5. Entrepisos..... | 45 |
| Artículo 7.4.6. Alturas mínimas | 45 |
| Artículo 7.4.7. Pisos bajo cubierta | 46 |
| Artículo 7.4.8. Condiciones de los soportales o galerías aparcadas..... | 46 |
| Artículo 7.4.9. Vuelos | 46 |
| Artículo 7.4.10. Limitación del vuelo..... | 46 |



| | |
|--|-----------|
| TÍTULO OCTAVO - ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS..... | 47 |
| DISPOSICIONES GENERALES | 47 |
| Artículo 8.0.1. Ordenanzas de Área | 47 |
| Artículo 8.0.2. Ámbitos de Ordenanza | 47 |
| Artículo 8.0.3. Sistema de actuación | 47 |
| TÍTULO NOVENO - CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | 48 |
| CAPÍTULO PRIMERO - SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EN EJECUCIÓN..... | 48 |
| Artículo 9.1.1. Ámbito | 48 |
| Artículo 9.1.2. Instrumento de Desarrollo | 48 |
| Artículo 9.1.3. Aprovechamientos..... | 48 |
| Artículo 9.1.4. Usos..... | 48 |
| Artículo 9.1.5. Condiciones Urbanísticas | 48 |
| Artículo 9.1.6. Sistema de actuación | 48 |
| Artículo 9.1.7. Plazos de Desarrollo y Ejecución..... | 48 |
| CAPÍTULO SEGUNDO - SECTORES EN SUELO URBANIZABLE | 48 |
| Sección Primera - Disposiciones generales | 48 |
| Artículo 9.2.1. Ámbito | 48 |
| Artículo 9.2.2. Denominación de los Sectores | 48 |
| Sección Segunda - Sector de Martiturri..... | 48 |
| Artículo 9.2.3. Ámbito | 48 |
| Artículo 9.2.4. Instrumento de desarrollo..... | 49 |
| Artículo 9.2.5. Aprovechamiento | 49 |
| Artículo 9.2.6. Usos..... | 49 |
| Artículo 9.2.7. Condiciones urbanísticas..... | 49 |
| Artículo 9.2.8. Sistema de Actuación..... | 50 |
| Artículo 9.2.9. Plazos de desarrollo y ejecución. | 50 |
| Sección Tercera - Sector de Arteaga. | 50 |
| Artículo 9.2.10. Ámbito | 50 |
| Artículo 9.2.11. Instrumento de desarrollo..... | 50 |
| Artículo 9.2.12. Aprovechamiento | 50 |
| Artículo 9.2.13. Usos..... | 51 |
| Artículo 9.2.14. Condiciones urbanísticas..... | 51 |
| Artículo 9.2.15. Sistema de Actuación | 51 |
| Artículo 9.2.16. Plazos de desarrollo y ejecución | 51 |
| Sección Cuarta - Sector de Azkorri | 51 |
| Artículo 9.2.17. Ámbito | 51 |
| Artículo 9.2.18. Instrumento de desarrollo..... | 52 |
| Artículo 9.2.19. Aprovechamiento | 52 |
| Artículo 9.2.20. Usos..... | 52 |
| Artículo 9.2.21. Condiciones urbanísticas..... | 52 |
| Artículo 9.2.22. Sistema de Actuación | 52 |
| Artículo 9.2.23. Plazos de desarrollo y ejecución | 52 |
| Sección Quinta - Sector de Saratxaga..... | 53 |
| Artículo 9.2.24. Ámbito | 53 |
| Artículo 9.2.25. Instrumento de desarrollo..... | 53 |
| Artículo 9.2.26. Aprovechamiento | 53 |
| Artículo 9.2.27. Usos..... | 53 |
| Artículo 9.2.28. Condiciones urbanísticas..... | 53 |
| Artículo 9.2.29. Sistema de Actuación | 54 |
| Artículo 9.2.30. Plazos de desarrollo y ejecución | 54 |
| Sección Sexta - Sector de Moreaga | 54 |
| Artículo 9.2.31. Ámbito | 54 |
| Artículo 9.2.32. Instrumento de desarrollo..... | 54 |
| Artículo 9.2.33. Aprovechamiento | 54 |
| Artículo 9.2.34. Usos..... | 54 |
| Artículo 9.2.35. Condiciones urbanísticas..... | 54 |
| Artículo 9.2.36. Sistema de Actuación | 55 |
| Artículo 9.2.37. Plazos de desarrollo y ejecución | 55 |

| | |
|---|-----------|
| Sección Séptima - Sector de Mimenaga | 55 |
| Artículo 9.2.38. Ámbito | 55 |
| Artículo 9.2.39. Instrumento de Desarrollo | 55 |
| Artículo 9.2.40. Aprovechamiento | 55 |
| Artículo 9.2.41. Usos..... | 55 |
| Artículo 9.2.42. Condiciones Urbanísticas | 55 |
| Artículo 9.2.43. Sistema de Actuación | 56 |
| Artículo 9.2.44. Plazos de Desarrollo y Ejecución..... | 56 |
| Artículo 9.2.45. Cuadro de usos en suelo urbanizable..... | 56 |
| | |
| TÍTULO DÉCIMO - ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO | |
| TIPO..... | 58 |
| | |
| CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES | 58 |
| Artículo 10.1.1. Aplicación y definiciones | 58 |
| | |
| CAPITULO SEGUNDO - ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO | 58 |
| Artículo 10.2.1.- Delimitación de las áreas de reparto | 58 |
| Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano | 58 |
| Artículo 10.2.3. Áreas de reparto en suelo urbanizable..... | 59 |
| Artículo 10.2.4. Aprovechamiento tipo | 59 |
| Artículo 10.2.5. Uso característico | 59 |
| Artículo 10.2.6. Coeficientes de ponderación | 59 |
| Artículo 10.2.7. Aplicación de los coeficientes de ponderación..... | 59 |
| Artículo 10.2.8. Aplicación del aprovechamiento tipo..... | 59 |
| Artículo 10.2.9. Aprovechamiento materializable | 59 |
| | |
| CAPITULO TERCERO - ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS..... | 60 |
| Artículo 10.3.1. Ajuste de aprovechamientos..... | 60 |
| Artículo 10.3.2. Plazo para la solicitud de licencia | 60 |
| Artículo 10.3.3. Obras de Urbanización | 60 |
| Artículo 10.3.4. Modalidades para la realización de los ajustes de aprovechamiento..... | 60 |
| Artículo 10.3.5. Proyecto que no agota el aprovechamiento real | 60 |
| Artículo 10.3.6. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable | 60 |
| Artículo 10.3.7. Proyecto con defecto de aprovechamiento | 61 |
| | |
| CAPITULO CUARTO - ACTUACIÓN POR UNIDADES DE EJECUCIÓN..... | 61 |
| Artículo 10.4.1. Unidades de ejecución en suelo urbano..... | 61 |
| Artículo 10.4.2. Ajuste de aprovechamientos..... | 61 |
| Artículo 10.4.3. Sistema de actuación | 61 |
| Artículo 10.4.4. Valoración del suelo en áreas de reparto consolidadas | 61 |
| | |
| CAPITULO QUINTO - TABLA DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA | |
| ENTRE USOS..... | 62 |
| | |
| CAPITULO SEXTO - APROVECHAMIENTO TIPO PROMEDIO PARA LA TOTALIDAD | |
| DEL SUELO URBANO..... | 71 |
| Artículo 10.6.1. Aprovechamiento promedio del suelo urbano | 71 |
| | |
| CAPITULO SÉPTIMO - APROVECHAMIENTO TIPO PARA EL SUELO URBANIZABLE..... | 71 |
| Artículo 10.7.1. Aprovechamiento del suelo urbanizable..... | 71 |
| | |
| TÍTULO UNDÉCIMO - RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA | |
| EDIFICACIÓN | 72 |
| | |
| CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES..... | 72 |
| Artículo 11.1.1. Ámbito y categorías..... | 72 |
| Artículo 11.1.2. Definiciones | 72 |
| Artículo 11.1.3. Obras en los edificios y conjuntos protegidos | 72 |
| Artículo 11.1.4. Derribos..... | 73 |



| | |
|---|-----------|
| CAPITULO SEGUNDO - RÉGIMEN PARA LOS EDIFICIOS CATALOGADOS Y ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA..... | 73 |
| Artículo 11.2.1 - Definición y ámbito de aplicación | 73 |
| Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación..... | 74 |
| Artículo 11.2.3. Intervenciones autorizadas | 75 |
| Artículo 11.2.4. Zonas de Presunción Arqueológica..... | 75 |
| CAPITULO TERCERO - RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA..... | 75 |
| Artículo 11.3.1. Definición..... | 75 |
| Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación..... | 75 |
| Artículo 11.3.3. Intervenciones autorizadas | 76 |
| Artículo 11.3.4. Otras condiciones | 76 |
| CAPITULO CUARTO - CONJUNTOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL Y ESPACIOS URBANOS Y NATURALES PROTEGIDOS..... | 76 |
| Artículo 11.4.1. Definición y categorías..... | 76 |
| Sección Primera - Conjuntos de Preservación Integral | 76 |
| Artículo 11.4.2. Ámbito | 76 |
| Artículo 11.4.3. Condiciones de actuación..... | 76 |
| Sección Segunda - Conjuntos de Conservación Ambiental | 77 |
| Artículo 11.4.4. Definición..... | 77 |
| Artículo 11.4.5. Condiciones de actuación..... | 77 |
| Artículo 11.4.6. Protección del arbolado y ámbitos ajardinados..... | 77 |
| Sección Tercera - Espacios urbanos y naturales protegidos | 77 |
| Artículo 11.4.7. Ámbito y definición..... | 77 |
| Artículo 11.4.8. Arbolado protegido | 77 |
| Artículo 11.4.9. Medidas de defensa | 78 |
| DISPOSICIONES TRANSITORIAS..... | 78 |



NORMAS URBANÍSTICAS

APROBACION DEFINITIVA
TEXTO REFUNDIDO

MAYO 2001