

PGOU DE BASAURI

APROBACIÓN PROVISIONAL

NORMAS URBANÍSTICAS

SITUACIÓN:	BASAURI · BIZKAIA
PROMOTOR:	AYUNTAMIENTO DE BASAURI
EQUIPO REDACTOR:	estudio.k , S.COOP.P.
ARQUITECTOS:	AITOR SARRIA BILBAO JAVIER GIL ARBERAS
EXP. DE ESTUDIO.K:	EK12-40
FECHA:	03.2020

ÍNDICE

TÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES	12
CAPÍTULO 1:	VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN.....	12
Artículo 1.1.1	Naturaleza y ámbito territorial.....	12
Artículo 1.1.2	Vigencia y efectos.....	12
Artículo 1.1.3	Documentación.....	12
CAPÍTULO 2:	REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL.....	14
Artículo 1.2.1	Revisión.....	14
Artículo 1.2.2	Modificaciones.....	14
Artículo 1.2.3	Ordenanzas municipales como complemento del plan general.....	15
Artículo 1.2.4	Interpretación.....	15
TÍTULO 2:	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	16
CAPÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES.....	16
Artículo 2.1.1	Órganos actuantes	16
Artículo 2.1.2	Prioridad en el desarrollo.....	16
Artículo 2.1.3	Desarrollo y ejecución del planeamiento	16
Artículo 2.1.4	Sujeción jerárquica al Plan General.....	16
Artículo 2.1.5	Iniciativa en la formulación del planeamiento	16
Artículo 2.1.6	Precisión de límites.....	17
CAPÍTULO 2:	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	17
SECCIÓN 1:	FIGURAS DE PLANEAMIENTO	17
Artículo 2.2.1	Ámbitos para establecer la ordenación pormenorizada en suelo urbano	17
Artículo 2.2.2	Ámbitos para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable	18
Artículo 2.2.3	Desarrollo de la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable	19
SECCIÓN 2:	OTROS INSTRUMENTOS	19
Artículo 2.2.4	Estudios de Detalle.....	19
Artículo 2.2.5	Proyectos de Urbanización.....	20
CAPÍTULO 3:	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	21
Artículo 2.3.1	Sistemas de Actuación	21
Artículo 2.3.2	Sistema de Concertación.....	21
Artículo 2.3.3	Sistema de agente urbanizador	22
Artículo 2.3.4	Sistema de Cooperación.....	22
Artículo 2.3.5	Sistema de Expropiación	22
TÍTULO 3:	DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	23
CAPÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES.....	23
Artículo 3.1.1	División del suelo en razón a su clasificación	23
Artículo 3.1.2	División del suelo en razón a su calificación.....	23
Artículo 3.1.3	División del suelo en razón de su ordenación detallada.....	23
Artículo 3.1.4	División del suelo en razón de su gestión y ejecución.....	24
CAPÍTULO 2:	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	25
Artículo 3.2.1	Definición y estructura	25
Artículo 3.2.2	Regulación de los sistemas generales	25
Artículo 3.2.3	Titularidad y régimen urbanístico.....	25
Artículo 3.2.4	Obtención de los Sistemas Generales.....	26
CAPÍTULO 3:	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	26
SECCIÓN 1:	DETERMINACIONES GENERALES.....	26
Artículo 3.3.1	Definición.....	26
Artículo 3.3.2	Modelo para el suelo No Urbanizable Modelo para suelo no urbanizable	26
Artículo 3.3.3	Conceptos.....	27

SECCIÓN 2:	CONDICIONES GENERALES REQUERIDAS PARA LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	27
Artículo 3.3.4	Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable	27
Artículo 3.3.5	Acomodación al medio	28
Artículo 3.3.6	Régimen de la edificación. Condiciones generales para las instalaciones y construcciones en suelo no urbanizable.....	31
Artículo 3.3.7	Condiciones particulares para las Instalaciones y Construcciones en SNU	35
Artículo 3.3.8	Protección de la Biodiversidad.....	39
SECCIÓN 3:	NORMAS PARA LOS NÚCLEOS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE	40
Artículo 3.3.9	Definición	40
Artículo 3.3.10	Régimen de usos de los núcleos rurales	40
Artículo 3.3.11	Régimen de la edificación.....	41
SECCIÓN 4:	CATEGORIAS DE ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO	44
Artículo 3.3.12	Régimen de aplicación	44
Artículo 3.3.13	Zonas de Especial Protección	44
Artículo 3.3.14	Condiciones para las zonas protegidas	44
Artículo 3.3.15	Zonas de Especial Protección en Espacios Libres	44
Artículo 3.3.16	Régimen de usos.....	45
Artículo 3.3.17	Régimen de la edificación y de las obras	45
Artículo 3.3.18	Protección aguas superficiales (PAS).....	45
Artículo 3.3.19	Zonas de Mejora Ambiental	46
Artículo 3.3.20	Zona Forestal.....	46
Artículo 3.3.21	Zona de Campiña Agroganadera. Paisaje Rural de Transición.....	46
Artículo 3.3.22	Definición de Usos del Suelo y actividades a efectos de la aplicación de la Matriz de Usos.....	47
Artículo 3.3.23	Normativa específica correspondiente a cada calificación o Categoría. Matriz de Usos.....	56
SECCIÓN 5:	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	59
Artículo 3.3.24	Condicionantes Superpuestos.....	59
Artículo 3.3.25	Vulnerabilidad de acuíferos	59
Artículo 3.3.26	Áreas erosionables	60
Artículo 3.3.27	Áreas inundables.....	62
Artículo 3.3.28	Riesgo de Incendios forestales.....	66
Artículo 3.3.29	Puntos de agua.....	67
Artículo 3.3.30	Recursos hidrológicos	68
Artículo 3.3.31	Hábitats de interés comunitarios.....	68
Artículo 3.3.32	Áreas de distribución preferente del Visón Europeo.....	68
Artículo 3.3.33	Área de distribución del Pez espinoso.....	70
Artículo 3.3.34	Fauna cinegética y pesca	71
Artículo 3.3.35	Flora invasora	72
Artículo 3.3.36	Puntos de interés geológico.....	73
CAPÍTULO 4:	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	73
Artículo 3.4.1	Definición y ámbito	73
CAPÍTULO 5:	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	73
Artículo 3.5.1	Suelo urbano. Sus categorías.....	73
Artículo 3.5.2	Suelo urbano consolidado.	74
Artículo 3.5.3	Suelo urbano no consolidado.	74
Artículo 3.5.4	Suelo urbano no consolidado por la urbanización	75
Artículo 3.5.5	Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.....	75
CAPÍTULO 6:	EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	76
SECCIÓN 1:	EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO.	76
Artículo 3.6.1	Actuaciones de ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.....	76
Artículo 3.6.2	Actuaciones aisladas.....	76
Artículo 3.6.3	Actuación de dotación.	77
Artículo 3.6.4	Actuación de ejecución de dotaciones públicas.....	77
Artículo 3.6.5	Actuación integrada.....	77

SECCIÓN 2:	EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE	79
Artículo 3.6.6	Régimen de ejecución en suelo urbanizable	79
Artículo 3.6.7	Ámbito de la ordenación de los planes parciales en suelo urbanizable	79
Artículo 3.6.8	Actuaciones integradas en suelo urbanizable. Criterios para el reajuste de su delimitación y cargas de urbanización	79
SECCIÓN 3:	EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE	79
TÍTULO 4:	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	80
CAPÍTULO 1:	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	80
Artículo 4.1.1	Publicidad del planeamiento	80
Artículo 4.1.2	Consulta directa del planeamiento	80
Artículo 4.1.3	Consulta urbanística	80
Artículo 4.1.4	Cédula urbanística	80
CAPÍTULO 2:	DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	81
SECCIÓN 1:	DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN	81
Artículo 4.2.1	El deber de conservación y rehabilitación	81
Artículo 4.2.2	Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, y accesibilidad	81
Artículo 4.2.3	Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones	83
Artículo 4.2.4	Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación	83
SECCIÓN 2:	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	84
Artículo 4.2.5	Procedencia de la declaración de ruina	84
Artículo 4.2.6	Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados	84
CAPÍTULO 3:	LICENCIAS URBANÍSTICAS	85
SECCIÓN 1:	ACTOS SUJETOS A LICENCIA	85
Artículo 4.3.1	Actos sujetos a Licencia	85
Artículo 4.3.2	Competencia para su otorgamiento	85
SECCIÓN 2:	LICENCIA PARA INSTALACIÓN, PUESTA EN SERVICIO O FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN	85
Artículo 4.3.3	Casos: declaración responsable, comunicación previa o licencia	85
Artículo 4.3.4	Estaciones o instalaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa	86
Artículo 4.3.5	Estaciones o instalaciones sometidas a licencia general	87
Artículo 4.3.6	Modificaciones de infraestructuras de comunicaciones existentes	87
CAPÍTULO 4:	INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	87
Artículo 4.4.1	Ámbito de Aplicación:	87
Artículo 4.4.2	Incidencia de las obras y actuaciones proyectadas	88
Artículo 4.4.3	Autorización	88
TÍTULO 5:	RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN	88
CAPÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES	88
Artículo 5.1.1	Situaciones en el Régimen de la Edificación	88
CAPÍTULO 2:	FUERA DE ORDENACIÓN	89
Artículo 5.2.1	Definición	89
Artículo 5.2.2	Régimen transitorio de la edificación	89
CAPÍTULO 3:	DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO	90
Artículo 5.3.1	Definición	90
Artículo 5.3.2	Obras y usos admitidos	90

CAPÍTULO 4:	EDIFICIOS PREEXISTENTES Y NO CALIFICADOS COMO FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO.....	91
Artículo 5.4.1	Definición.....	91
Artículo 5.4.2	Obras y usos permitidos.....	91
CAPÍTULO 5:	DENTRO DE ORDENACIÓN	91
Artículo 5.5.1	Definición.....	91
Artículo 5.5.2	Edificaciones afectadas por achaflanamientos y otras reducciones poco relevantes	92
TÍTULO 6:	NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS	93
CAPÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES.....	93
Artículo 6.1.1	Objeto	93
Artículo 6.1.2	Aplicación	93
CAPÍTULO 2:	ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES	93
Artículo 6.2.1	Estructuración de los usos.....	93
Artículo 6.2.2	Uso Permitido y Prohibido	94
Artículo 6.2.3	Cambios de uso.....	95
CAPÍTULO 3:	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.....	95
Artículo 6.3.1	Introducción	95
SECCIÓN 1:	USO DE ACTIVIDADES PRIMARIAS (USO 1).....	97
Artículo 6.3.2	Categorías	97
Artículo 6.3.3	Uso Agropecuario	97
Artículo 6.3.4	Uso Extractivo.....	97
Artículo 6.3.5	Condiciones particulares del uso extractivo.....	97
Artículo 6.3.6	Uso Forestal	97
SECCIÓN 2:	USO DE COMUNICACIONES (USO 2)	97
Artículo 6.3.7	Definición.....	97
Artículo 6.3.8	Categorías	98
Artículo 6.3.9	Condiciones particulares del uso de la Red Vial.....	98
Artículo 6.3.10	Condiciones particulares del uso de la Red de Carreteras.....	100
Artículo 6.3.11	Condiciones particulares del uso ferroviario	101
Artículo 6.3.12	Condiciones particulares del uso Fluvial.....	102
Artículo 6.3.13	Condiciones particulares del uso de garaje	102
Artículo 6.3.14	Número mínimo de plazas de garaje – aparcamiento en función del uso principal	102
Artículo 6.3.15	Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas.....	103
SECCIÓN 3:	USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO 3).....	103
Artículo 6.3.16	Definición.....	103
Artículo 6.3.17	Categorías	103
Artículo 6.3.18	Condiciones generales del uso de Infraestructuras	104
Artículo 6.3.19	Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica	104
Artículo 6.3.20	Condiciones particulares de la Red de Telecomunicaciones.....	104
Artículo 6.3.21	Condiciones particulares de la Red de Abastecimiento y Saneamiento.....	107
SECCIÓN 4:	USO DE EQUIPAMIENTO (USO 4)	110
Artículo 6.3.22	Definición.....	110
Artículo 6.3.23	Categorías	110
Artículo 6.3.24	Cambios de uso de equipamiento	112
Artículo 6.3.25	Alcance del Uso de Equipamiento	112
Artículo 6.3.26	Tolerancia del Uso de Comercio al por menor.....	112
Artículo 6.3.27	Régimen de los equipamientos existentes.....	113
SECCIÓN 5:	USO RESIDENCIAL (USO 5).....	113
Artículo 6.3.28	Definición.....	113
Artículo 6.3.29	Categorías	113
Artículo 6.3.30	Uso de vivienda con protección oficial.....	114
Artículo 6.3.31	Uso de alojamiento dotacional.....	114
Artículo 6.3.32	Condiciones particulares del uso residencial.....	115

Artículo 6.3.33	Viviendas exteriores	115
Artículo 6.3.34	Viviendas interiores	115
Artículo 6.3.35	Piezas habitables.....	115
Artículo 6.3.36	Conductos de ventilación.....	116
Artículo 6.3.37	Vivienda mínima	116
Artículo 6.3.38	Apartamentos	117
Artículo 6.3.39	Distribución	117
Artículo 6.3.40	Alturas.....	117
Artículo 6.3.41	Condiciones de ventilación de cocinas y aseos.....	118
Artículo 6.3.42	Segregación de viviendas existentes.....	118
SECCIÓN 6:	USO TERCIARIO (USO 6)	119
Artículo 6.3.43	Definición.....	119
Artículo 6.3.44	Categorías	119
Artículo 6.3.45	Condiciones particulares del uso comercial.....	120
Artículo 6.3.46	Condiciones adicionales para los grandes establecimientos comerciales.....	120
SECCIÓN 7:	USO PRODUCTIVO (USO 7).....	121
Artículo 6.3.47	Definición y Categorías.....	121
Artículo 6.3.48	Condiciones de composición y estética	122
Artículo 6.3.49	Condiciones generales del uso productivo	123
Artículo 6.3.50	Condiciones ambientales del uso industrial.....	124
Artículo 6.3.51	Condiciones particulares del uso de talleres de Reparación de Vehículos.....	124
Artículo 6.3.52	Condiciones particulares del Uso de Almacén.....	124
Artículo 6.3.53	Condiciones particulares del uso industrial.....	124
SECCIÓN 8:	USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 8).....	125
Artículo 6.3.54	Definición Espacios Libres.....	125
Artículo 6.3.55	Definición Zonas verdes	126
Artículo 6.3.56	Definición arbolado urbano.....	126
Artículo 6.3.57	Categorías	126
Artículo 6.3.58	Creación de nuevos espacios libres y zonas verdes	126
Artículo 6.3.59	Zonas verdes en Proyectos de urbanización.....	127
Artículo 6.3.60	Zonas verdes de Cesión gratuita	127
Artículo 6.3.61	Conservación de Zonas verdes particulares.....	127
Artículo 6.3.62	Inventario	128
Artículo 6.3.63	Protección de árboles frente a obras públicas.....	128
Artículo 6.3.64	Arbolado y edificaciones.....	128
Artículo 6.3.65	Condiciones de uso en los Espacios Libres y Zonas Verdes.....	129
Artículo 6.3.66	Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes de Titularidad Pública	129
Artículo 6.3.67	Espacios libres de Uso Público y Propiedad Privada	130
Artículo 6.3.68	Espacios Libres de Uso y Propiedad Privada.....	130
Artículo 6.3.69	Instalaciones Provisionales.....	131
TÍTULO 7:	DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	132
CAPÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES.....	132
SECCIÓN 1:	DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN.....	132
Artículo 7.1.1	Ámbito de aplicación.....	132
Artículo 7.1.2	Simbología de planos	132
Artículo 7.1.3	Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto, sin incremento de la edificabilidad.....	133
Artículo 7.1.4	Sustituciones	133
Artículo 7.1.5	Parámetros aplicables	134
Artículo 7.1.6	Alineaciones	134
Artículo 7.1.7	Ordenación específica o de Edificación Impuesta	134
Artículo 7.1.8	Disposición de las alturas	135
Artículo 7.1.9	Forma de medir las alturas	135
SECCIÓN 2:	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	136
Artículo 7.1.10	Aplicación	136
Artículo 7.1.11	Parámetros aplicables	136
Artículo 7.1.12	Modo de computar el coeficiente de techo	137

CAPÍTULO 2:	CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	137
Artículo 7.2.1	Aplicación	137
Artículo 7.2.2	Condiciones de los locales de uso no residencial en edificios de viviendas.....	138
Artículo 7.2.3	Condiciones de luz y ventilación.....	138
Artículo 7.2.4	Otras condiciones	138
CAPÍTULO 3:	CONDICIONES DE LOS PATIOS	139
Artículo 7.3.1	Tipos de Patios	139
Artículo 7.3.2	Patio abierto a fachada.....	139
Artículo 7.3.3	Patio de manzana.....	139
Artículo 7.3.4	Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja.....	139
Artículo 7.3.5	Patio Interior o de Parcela	140
Artículo 7.3.6	Dimensiones mínimas de los patios cerrados.....	140
Artículo 7.3.7	Condiciones de los patios de parcela	141
CAPÍTULO 4:	CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN.....	141
Artículo 7.4.1	Condiciones de los sótanos.....	141
Artículo 7.4.2	Condiciones de los semisótanos	142
Artículo 7.4.3	Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento	142
Artículo 7.4.4	Ocupación en planta baja de los aparcamientos	143
Artículo 7.4.5	Condiciones de la planta baja.....	143
Artículo 7.4.6	Entrepisos en las plantas bajas de edificaciones residenciales.....	144
Artículo 7.4.7	Entrepisos en edificios industriales o comerciales preexistentes.....	145
Artículo 7.4.8	Alturas mínimas	145
Artículo 7.4.9	Aprovechamiento bajo cubierta	146
Artículo 7.4.10	Condiciones de los soportales o galerías aporticadas.....	146
Artículo 7.4.11	Vuelos.....	147
Artículo 7.4.12	Limitación del vuelo	147
Artículo 7.4.13	Cierres de Parcela	147
CAPÍTULO 5:	CONDICIONES DE ESTÉTICA	148
Artículo 7.5.1	Aplicación	148
Artículo 7.5.2	Salvaguarda de la estética urbana	148
Artículo 7.5.3	Fachadas	149
Artículo 7.5.4	Tratamiento de las plantas bajas	149
Artículo 7.5.5	Modificación de fachadas	150
Artículo 7.5.6	Instalaciones en la fachada	150
Artículo 7.5.7	Anuncios y carteles publicitarios.....	151
Artículo 7.5.8	Medianeras	151
Artículo 7.5.9	Medianeras a espacios públicos.....	151
Artículo 7.5.10	Conservación de muros medianeros al descubierto	151
Artículo 7.5.11	Materiales en patios de parcela	152
Artículo 7.5.12	Tendederos.....	152
Artículo 7.5.13	Cierres de fincas.....	152
Artículo 7.5.14	Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas	153
Artículo 7.5.15	Condiciones de estética para las instalaciones de gas.....	153
CAPÍTULO 6:	INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA ENERGIA SOLAR.....	154
Artículo 7.6.1	Definición.....	154
Artículo 7.6.2	Edificaciones y construcciones afectadas.....	154
Artículo 7.6.3	Usos afectados	154
Artículo 7.6.4	Otras condiciones	155
TÍTULO 8:	ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS.....	156
CAPÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES.....	156
Artículo 8.1.1	Ordenanzas de Ámbitos de Intervención.....	156
Artículo 8.1.2	Ámbitos de Ordenanza	156
CAPÍTULO 2:	ORDENANZAS DE LAS ÁREAS	156
SECCIÓN 1:	RESIDENCIAL	156
Artículo 8.2.1	Ordenanza del Área Residencial 0	156
Artículo 8.2.2	Ordenanza del Área Residencial 01 Azbarren.....	181

Artículo 8.2.3	Ordenanza del Área Residencial 02 San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe	187
Artículo 8.2.4	Ordenanza del Área Residencial 03 San Miguel Oeste.....	193
Artículo 8.2.5	Ordenanza del Área Residencial 04 Uriarte auzotegia	200
Artículo 8.2.6	Ordenanza del área residencial 05 Basconia	207
Artículo 8.2.7	Ordenanza del Sector Uriarte	213
SECCIÓN 2:	ACTIVIDAD ECONÓMICA	219
Artículo 8.2.8	Ordenanza del Área Industrial 0	219
Artículo 8.2.9	Ordenanza del Área Industrial 01 Sidenor-Lapatza	222
Artículo 8.2.10	Ordenanza del Área Comercial 01 Zabalandegi	224
Artículo 8.2.11	Ordenanza del Área Comercial 02 Zabalandi Norte	226
Artículo 8.2.12	Ordenanza del Área Comercial 03 Ibarreta	227
SECCIÓN 3:	ACTIVIDAD MIXTA.....	233
Artículo 8.2.13	Ordenanza del Área Mixta 01 Basconia	233
CAPÍTULO 3:	NORMAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	239
Artículo 8.3.1	Sistemas Generales	239
Artículo 8.3.2	Sistemas Locales.....	239
Artículo 8.3.3	Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres en suelo urbano.....	239
Artículo 8.3.4	Sistema General de Espacios Libres en suelo no urbanizable	239
Artículo 8.3.5	Sistema General de Equipamiento Comunitario	240
Artículo 8.3.6	Sistema General de Equipamiento Comunitario. Parque de Bomberos	240
Artículo 8.3.7	Sistema General de Recogida Selectiva de Residuos Urbanos-Garbigune	241
Artículo 8.3.8	Metropolitano. Zonas de reserva en superficie	241
Artículo 8.3.9	Residencia de Dependientes y Centros de Día. (O.F 1275/03).....	241
Artículo 8.3.10	Sistema General de Equipamiento Comunitario. Centro Cívico San Miguel.....	241
Artículo 8.3.11	Sistema General de Equipamiento Comunitario. Basconia (Antigua ikastola).....	242
Artículo 8.3.12	Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras Generales. Central de Recogida Neumática de Basuras.	242
Artículo 8.3.13	Sistema General de Equipamiento Comunitario. Ampliación Teatro Social.	242
Artículo 8.3.14	Sistema General de Equipamiento Comunitario. Edificio Multi-educativo en Uribarri.....	243
Artículo 8.3.15	Sistema General de Equipamiento Comunitario. Baskonia	243
Artículo 8.3.16	Actuación de Ejecución de Dotación Pública A.E.D.P. Kareaga Behekoa	245
Artículo 8.3.17	Actuación de Ejecución de Dotación Pública A.E.D.P. Uriarte	246
TÍTULO 9:	CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	247
CAPÍTULO 1:	ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO	247
Artículo 9.1.1	Ámbitos.....	247
Artículo 9.1.2	Denominación de las Áreas	247
CAPÍTULO 2:	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	247
SECCIÓN 1:	DISPOSICIONES GENERALES	247
Artículo 9.2.1	Ámbitos.....	247
Artículo 9.2.2	Denominación de las Áreas	247
TÍTULO 10:	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO	248
CAPÍTULO 1:	DISPOSICIONES GENERALES.....	248
Artículo 10.1.1	Ámbito y categorías	248
Artículo 10.1.2	Definiciones	248
Artículo 10.1.3	Obras en los edificios y conjuntos protegidos.....	249
Artículo 10.1.4	Derribos	249
CAPÍTULO 2:	RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	250
Artículo 10.2.1	Definición y ámbito	250
Artículo 10.2.2	Condiciones de actuación.....	250
CAPÍTULO 3:	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL.....	251
Artículo 10.3.1	Definición y ámbito de aplicación.....	251
Artículo 10.3.2	Condiciones de actuación.....	252

Artículo 10.3.3	Intervenciones autorizadas	252
CAPÍTULO 4:	RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA	253
Artículo 10.4.1	Definición	253
Artículo 10.4.2	Condiciones de actuación	254
Artículo 10.4.3	Intervenciones autorizadas	254
TÍTULO 11:	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	256
CAPÍTULO 1:	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	256
Artículo 11.1.1	Normativa Sectorial aplicable	256
Artículo 11.1.2	Servidumbres aeronáuticas	256
CAPÍTULO 2:	SERVIDUMBRES ACÚSTICAS	260
Artículo 11.2.1	Normativa Sectorial aplicable	260
Artículo 11.2.2	Servidumbres acústicas	260
Artículo 11.2.3	Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica	261
Artículo 11.2.4	Zonas de transición	262
Artículo 11.2.5	Zonas tranquilas	262
Artículo 11.2.6	Nuevos viales	262
Artículo 11.2.7	Zonas de Protección Acústica Especial – ZPAE	263
CAPÍTULO 3:	CONTAMINACIÓN DEL SUELO	263
Artículo 11.3.1	Prevención y corrección de la contaminación del suelo	263
CAPÍTULO 4:	AFECCIONES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	264
Artículo 11.4.1	Afecciones del trazado del Sistema General de Saneamiento al PGOU	264
Artículo 11.4.2	Nuevo régimen urbanístico	264
Artículo 11.4.3	Desarrollo de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento	267
CAPÍTULO 5:	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES FERROVIARIAS	267
Artículo 11.5.1	Zonas con limitación a la Propiedad en ordenaciones colindantes con trazado ferroviarios	267
Artículo 11.5.2	Limitaciones al uso y al aprovechamiento de los terrenos	268
CAPÍTULO 6:	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DE LA RED VIARIA	269
SECCIÓN 1:	LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD	269
Artículo 11.6.1	Utilización y Conservación	269
Artículo 11.6.2	Concepto	270
Artículo 11.6.3	Zonas de protección	270
Artículo 11.6.4	Zona de dominio público	270
Artículo 11.6.5	Zona de servidumbre	271
Artículo 11.6.6	Zona de afección	272
Artículo 11.6.7	Prohibición de publicidad	272
Artículo 11.6.8	Línea de edificación	273
Artículo 11.6.9	Expropiación en zona de servidumbre y línea límite de edificación	274
Artículo 11.6.10	Línea de servicios generales	275
Artículo 11.6.11	Limitación y reordenación de accesos	275
CAPÍTULO 7:	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES	277
SECCIÓN 1:	OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO O DE LA PROPIEDAD PRIVADA	277
Artículo 11.7.1	Ocupación de la propiedad privada por las instalaciones de telecomunicaciones	277
Artículo 11.7.2	Ocupación del dominio público por las instalaciones de telecomunicaciones	278
Artículo 11.7.3	Requisitos de la normativa municipal sobre ocupación de dominio público por las instalaciones de telecomunicaciones	278
SECCIÓN 2:	UBICACIÓN COMPARTIDA Y USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA	279
Artículo 11.7.4	Acuerdos entre operadores de telecomunicaciones	279
Artículo 11.7.5	Ubicación compartida de infraestructuras de telecomunicaciones y recurso asociados	279

SECCIÓN 3:	NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS	279
Artículo 11.7.6	Carácter básico de las redes de comunicaciones electrónicas.....	279
Artículo 11.7.7	Objetivos de la normativa municipal de despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.....	280
Artículo 11.7.8	Requisitos de la normativa municipal de despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.....	280
CAPÍTULO 8:	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES POR INUNDABILIDAD	281
SECCIÓN 1:	DISPOSICIONES GENERALES	281
Artículo 11.8.1	Disposiciones normativas de obligado cumplimiento.....	281
Artículo 11.8.2	Autorización administrativa previa del Organismo de cuenca para obras y vertidos	281
SECCIÓN 2:	PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y CALIDAD DE LAS AGUAS	282
Artículo 11.8.3	Caudales máximos de avenida y determinación de zonas inundables.....	282
Artículo 11.8.4	Limitaciones a los usos en la zona de policía inundables.....	282
Artículo 11.8.5	Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable	285
Artículo 11.8.6	Medidas de protección frente a inundaciones.....	285
Artículo 11.8.7	Retiros mínimos desde cauces de agua	287

TÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.1 Naturaleza y ámbito territorial

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Basauri 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 a la totalidad del término municipal de Basauri, sin exclusión alguna, 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 quince 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 Basauri, al Planeamiento vigente, que quedan derogadas a su entrada en vigor.
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 u otros meramente informativos.

1. Documentación vinculante

Tendrán carácter vinculante:

a) Documentos escritos:

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

b) Documentos gráficos:

Nº	Plano	Escala
01.1	Situación	1.100.000
01.2	PTP Modelo Territorial	1:35.000
02	Estructura General y Orgánica	1:5.000
03	Clasificación del suelo	1:5.000
04	Sistemas Generales y Equipamientos	1:5.000
05.1	Gestión. Sistemas Generales	1:5.000
05.2	Gestión. Áreas y sectores	1:5.000
05.3	Gestión. Régimen de la Edificación	1:5.000
06	Ordenación. Diseño Urbano	1:5.000
06.1	Ordenación. Diseño Urbano	1:2.000
06.2	Ordenación. Diseño Urbano	1:2.000
06.3	Ordenación. Diseño Urbano	1:2.000
06.4	Ordenación. Diseño Urbano	1:2.000
06.5	Ordenación. Diseño Urbano	1:2.000
07.1	Propuesta residencial I	1:2.500
07.2	Propuesta residencial II	1:2.500
08.1	Abastecimiento de agua	1:5.000
08.2	Sanearamiento	1:5.000
08.3	Energía eléctrica	1:5.000
08.4	Alumbrado público	1:5.000
08.5	Red de Euskaltel	1:5.000
08.6	Red de Telefónica	1:5.000
08.7	Red de Gas	1:5.000
08.8	Red Residuos Sólidos Urbanos	1:5.000
09	Zonificación Acústica	1:5.000
10.1	Vulnerabilidad de acuíferos	1:5.000
10.2	Áreas erosionables	1:5.000
10.3	Áreas inundables	1:5.000
10.4	Riesgo de incendios forestales	1:5.000
10.5	Condicionantes superpuestos I	1:5.000
10.6	Condicionantes superpuestos II	1:5.000
11.1	Movilidad. Transporte público	1:5.000
11.2	Movilidad. Bidegorris e itinerarios peatonales	1:5.000
12	Mapa de la ciudad inclusiva	1:5.000
13	Servidumbre aeronáutica	1:5.000
14	Afecciones	1:5.000
15	Suelos Potencialmente Contaminados	1:5.000
16	Riesgos de protección civil	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.

Tampoco tienen carácter vinculante los planos de suelo vacante (susceptible de aprovechamiento lucrativo), pues su consideración a estos efectos depende de su efectiva situación de titularidad dominical.

CAPÍTULO 2: REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1 Revisión

1. Constituirán circunstancias que obligan a la revisión integral del plan general, las siguientes:
 - a) Cualquiera de las establecidas en el artículo 33.1 del Decreto 105/2008.
 - b) La aprobación de un plan parcial territorial, o de un plan territorial sectorial que impliquen su revisión.
 - c) La constatación por la Corporación municipal de la alteración sustancial de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo establecida por el plan general
2. En cualquier caso, este plan general deberá ser objeto de la aprobación inicial de su revisión integral en un plazo no superior a 8 años desde su entrada en vigor.
3. Se procederá a la revisión parcial del plan general cuando resulte necesaria la reconsideración de la ordenación estructural de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 33 del Decreto 105/2008 de 20 de Junio y la alteración propuesta no suponga una afección importante de la ordenación del conjunto del municipio.
4. Al efecto, cualquier expediente de revisión parcial deberá contener un informe motivado en el que se realice una evaluación detallada del alcance de la modificación relativo a los ámbitos afectados, cuantía de la edificabilidad urbanística, zonas y usos afectados, así como la indicación de la conveniencia de proceder a tramitar una revisión parcial o integral a la luz de lo establecido al efecto en la legislación urbanística
5. Lo dispuesto en este artículo forma parte de la ordenación estructural del plan general, de acuerdo con lo indicado en el artículo 102 titulado “Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia” de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Artículo 1.2.2 Modificaciones

1. Sólo se podrá tramitar una modificación puntual de este plan general cuando la variación de alguna de sus determinaciones, no se pueda incluir en cualquiera de los supuestos de revisión integral o parcial establecidos en el artículo 33 del Decreto 105/2008 o disposición reglamentaria que lo sustituya.
2. Cualquier modificación puntual, que altere la ordenación estructural, deberá presentar una justificación completa y detallada de su impacto en las previsiones globales del plan general, en lo referente a población, empleo, dotaciones públicas de carácter local y general, y en lo referente al impacto sobre las redes de servicios urbanos, vialidad, aparcamientos, espacios libres e infraestructuras existentes y en proyecto.

3. Cualquier modificación puntual que se presente para su tramitación, se deberá justificar desde el punto de vista de favorecer el interés público, siendo esta condición indispensable, para la aprobación municipal de la modificación propuesta.

Artículo 1.2.3 Ordenanzas municipales como complemento del plan general

1. Se deberán complementar las determinaciones de este plan general a través de ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística que se redacten con el objeto y contenido indicados en el artículo 75 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo y se aprueben con el procedimiento establecido en el artículo citado.
2. Su contenido deberá respetar lo establecido al efecto por la legislación urbanística, limitándose a intervenir en los aspectos propios de su naturaleza complementaria de la ordenación urbanística, sin afectar a parámetros urbanísticos propios de la ordenación estructural y/o pormenorizada.

Artículo 1.2.4 Interpretación

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.

1. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala o detalle, si bien prevalecerán sobre los restantes planos los que contengan la Ordenación urbanística.
2. En caso de contradicción entre la normativa gráfica y la escrita prevalecerá siempre la documentación escrita, salvo que la misma se limite a recoger datos y determinaciones provenientes de los planos que integran el Plan General.
3. Los errores materiales, tanto escritos como gráficos, que se detecten en este documento se corregirán mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado por mayoría simple que se publicará en el Boletín Oficial de Bizkaia, salvo que por su importancia o trascendencia sea conveniente proceder a la modificación del Plan.
4. En la interpretación del Plan se tendrán como criterios prevalentes los que conduzcan a:
 - Un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y suelo vinculado que permita facilitar la gestión urbanística, posibilitando su adaptación al mercado inmobiliario, recogiendo el criterio de adoptar la decisión menos restrictiva para la libertad individual indicado en el artículo sexto del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
 - La mejor conservación del patrimonio protegido.
 - El menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana favoreciendo la sostenibilidad urbana.
 - La que favorezca en mayor medida la regeneración y rehabilitación del entorno urbano.

- En general, el mayor beneficio de la colectividad, que prevalecerá sobre el interés privado o particular.

TÍTULO 2: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1 Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Basauri, 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 Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Concertación 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 del ámbito superficial previsto para los mismos 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.
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.

CAPÍTULO 2: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN 1: FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.1 Ámbitos para establecer la ordenación pormenorizada en suelo urbano

1. El ámbito espacial para el establecimiento de la ordenación pormenorizada en terrenos clasificados como suelo urbano se denomina área. El área podrá contener una o varias zonas públicas y privadas e igualmente se podrán contener en ella terrenos categorizados como suelo urbano consolidado y no consolidado. Dicho ámbito espacial podrá ser discontinuo.

Se establecen los siguientes ámbitos espaciales en Basauri:

Área Residencial 0
Área Residencial 01 Azbarren
Área Residencial 02 San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe
Área Residencial 03 San Miguel Oeste
Área Residencial 04 Uriarte auzotegia
Área Residencial 05 Basconia
Área Industrial 0
Área Industrial 01 Sidenor-Lapatza
Área Comercial 01 Zabalandegi
Área Comercial 02 Zabalandi Norte
Área Comercial 03 Ibarreta
Área Mixta 01 Basconia

2. Se podrán adscribir a un área, terrenos de zonas públicas o de sistemas generales exteriores a su delimitación, al objeto de obtener su suelo a través de su inclusión en un ámbito de ejecución y posteriormente en las actuaciones integradas a delimitar en su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de establecer igualmente la asunción total o parcial de los costes de ejecución del sistema general correspondiente, de acuerdo con los requerimientos de la ordenación urbanística.

3. El establecimiento de la ordenación pormenorizada, en desarrollo de la ordenación estructural en suelo urbano, se deberá realizar a través de planes especiales de ordenación urbana que abarquen como mínimo, la totalidad de cada una de las áreas remitidas establecidas al efecto por el presente plan general y, en su caso, los terrenos exteriores al área y adscritos a su gestión según lo indicado en el número anterior de este artículo.
4. El plan especial podrá, motivadamente, incorporar, a los meros efectos de su ordenación pormenorizada, terrenos exteriores al área y no adscritos a su delimitación y gestión para los que justifique ser preciso efectuar su ordenación urbanística conjunta con la de los terrenos del área, sin que ello suponga su inclusión y/o adscripción al área y la aplicación de los efectos sobre la gestión urbanística establecida en el artículo 144.2 de la Ley 2/2006 a dichos terrenos.
5. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, se podrán redactar planes especiales de ordenación urbana para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano establecida en la documentación del plan general, debiendo el propio plan especial delimitar el ámbito del área de su ordenación de acuerdo con su objeto.
6. En cualquier caso el ámbito mínimo de un área deberá abarcar una zona de suelo urbano completa, y en cualquier caso una actuación integrada completa.
7. Las áreas cuya ordenación pormenorizada se remite a un plan especial de ordenación urbana son las siguientes:
 - **Uso mixto Actividad Económica: industrial y terciario**
A.O.R. Basconia (NorOeste y SurOeste)
 - **Uso Residencial**
San Fausto
A.O.R. Federico Mayo
A.O.R. Hernán Cortés
A.O.R. Grupo Clemente Beltrán de Heredia
A.O.R. Larrazabal
A.O.R. Residencial 05 Basconia (NorEste y SurEste)

Artículo 2.2.2 Ámbitos para establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable

1. El ámbito espacial para el desarrollo de la ordenación estructural del plan general en suelo urbanizable es el sector. En el sector se podrán contener una o varias zonas públicas de sistemas generales y zonas privadas.
2. Se podrán adscribir a un sector, terrenos de zonas públicas o de sistemas generales exteriores a su delimitación, al objeto de obtener su suelo a través de su inclusión en un ámbito de ejecución y posteriormente en las actuaciones integradas a delimitar en su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de

establecer igualmente la asunción total o parcial de los costes de ejecución del sistema general correspondiente de acuerdo con los requerimientos de la ordenación urbanística.

3. El desarrollo de la ordenación pormenorizada se realizará a través de los correspondientes planes parciales que abarcarán, como mínimo, la totalidad del sector definido en la ordenación estructural del plan general.
4. El desarrollo de la ordenación estructural de los sistemas generales previstos en suelo urbanizable por este plan general, se podrá realizar a través del correspondiente plan especial, sin perjuicio de su posible inclusión en sectores cuya ordenación pormenorizada se deba realizar conjuntamente con la de la zona del sistema general.
5. Los sectores cuya ordenación pormenorizada se remite a la posterior redacción de un plan parcial son las siguientes:

- **Sectores de uso característico residencial:**

Sector Uriarte

Artículo 2.2.3 Desarrollo de la ordenación pormenorizada en suelo no urbanizable

1. El desarrollo de la ordenación estructural de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se podrá realizar a través de los correspondientes planes especiales para los siguientes objetos:
 - a) La protección y mejora del paisaje y del medio natural.
 - b) La protección de la funcionalidad de las infraestructuras y las dotaciones públicas.
 - c) La conservación y mejora del medio rural.
 - d) La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamientos permitidos expresamente por la ordenación estructural, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

SECCIÓN 2: OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 2.2.4 Estudios de Detalle

1. Se podrán desarrollar estudios de detalle de acuerdo con las determinaciones establecidas en los números 2 y 3 del artículo 73 titulado “Estudios de detalle” de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo y de conformidad con las previsiones para su formulación, contenido y alcance que se establecen en los posteriores artículos.
2. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.
3. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
 - c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
4. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) el apartado anterior.

Artículo 2.2.5 Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo con la finalidad de llevar a la práctica el planeamiento general y especial en el suelo urbano y los Planes Parciales en el suelo urbanizable.
2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, de gas energético, telefonía, telecomunicación y cualesquiera otros servicios que 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 en las presentes Normas. Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que en lo sucesivo establezca.
6. El proyecto deberá incluir un análisis y justificación de los siguientes aspectos:

- a) Acústica, atendiendo a las condiciones del Real Decreto 1038/2012 para nuevos desarrollos o las cuestiones que la legislación vigente establezca.
 - b) Análisis de la viabilidad de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDs).
 - c) Disponibilidad y accesibilidad a zonas verdes, espacios peatonales y bidegorris.
 - d) Proyecto integral de zona verde en caso de que exista.
 - e) Coexistencia de usos en el espacio público, priorizando el uso de estancia, peatonal y ciclista frente al tráfico rodado.
7. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Ordenamiento urbanístico.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Podrá asimismo establecer modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., a los que se ajustarán todos los que se coloquen por particulares.

CAPÍTULO 3: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.3.1 Sistemas de Actuación

1. Para cada ámbito de ejecución el ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la Ley 2/2006.
 - a) En régimen de ejecución pública, sistema de cooperación y el sistema de expropiación forzosa
 - b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y sistema de concertación.

Artículo 2.3.2 Sistema de Concertación

El sistema de concertación definido en el art. 160 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo forma parte de los sistemas de actuación en régimen de ejecución privada que requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo.

Sustituye al sistema de compensación ya obsoleto.

Artículo 2.3.3 Sistema de agente urbanizador

El sistema de agente urbanizador forma parte de los sistemas de actuación en régimen de ejecución privada definidos en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco donde el agente urbanizador adquiere diversos compromisos para el buen desarrollo del proyecto y es quien mantiene las relaciones con la administración actuante así como con los propietarios y titulares de derechos.

Artículo 2.3.4 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 2.3.5 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.

El Ayuntamiento aplicará el instituto expropiatorio en aquellos casos en los que resulte necesario para dotar de accesibilidad a edificaciones de uso predominantemente residencial, actuando como beneficiaria la Comunidad de Propietarios o quien ostente la mayoría suficiente para ejecutar las obras necesarias para hacer efectiva la accesibilidad, de acuerdo con las estipulaciones de la Ordenanza Municipal correspondiente. (PLENO 22/12/08)

TÍTULO 3: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1 División del suelo en razón a su clasificación

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, la totalidad de los terrenos del término municipal de Basauri se incluyen en las clases de suelo siguientes:
 - Suelo urbano
 - Suelo urbanizable
 - Suelo no urbanizable
2. Su delimitación se contiene en el plano 03 Clasificación del suelo y en los demás planos de la ordenación estructural y pormenorizada en las que se ha estimado oportuno su inclusión.
3. La clasificación del suelo constituye una determinación de la ordenación estructural del plan general.

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 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, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos. Por ello, este suelo es directamente ejecutable, sin necesidad de la interposición de instrumento subordinado de planeamiento alguno, sin perjuicio de la concreción de la equidistribución.

- **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 Estudio de Detalle o al propio Proyecto de Edificación, siempre que éste abarque un ámbito mínimo concreto.
 - **Áreas de Ordenación Remitida:** Aquellas áreas cuya ordenación pormenorizada se remite a un Plan Especial.
- 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. En el **suelo de Sistemas Generales**, el Plan delimita **ámbitos y/o áreas de Ordenación Remitida** en los que se establece que la ordenación detallada y la ejecución se efectúe mediante Planes Especiales. Cuando se trate de elementos de Sistema General que se encuentran en colindancia con zonas con Ordenación Remitida en el suelo urbano o con sectores en el suelo urbanizable, el desarrollo de los respectivos Planes Especiales deberá realizarse simultáneamente a la ordenación pormenorizada de aquellos suelos, o anticipadamente si el Ayuntamiento acordara adelantar la ejecución.
3. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica 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**
- **Actuaciones Aisladas**, en solares existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente o parcelas susceptibles de edificación cuyas obras de urbanización complementarias o de reposición de la existente sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia.
 - **Actuaciones de Dotación**, son las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.
 - **Actuaciones Integradas**, en suelo urbano no consolidado por la urbanización que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas.
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.

CAPÍTULO 2: 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 Basauri.
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 o instalaciones generales.

Artículo 3.2.2 Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se establece en las presentes Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
2. Será obligatoria la formulación de Planes Especiales para la ordenación, regulación y ejecución de los Sistemas Generales que así lo determinen estas Normas.
3. El desarrollo de los restantes Sistemas Generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda.
4. 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 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 Basauri o entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable.
2. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en 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. El suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la Red de Sistemas Generales que estén incluidos o adscritos a Actuaciones Integradas se obtendrán gratuitamente por la Administración con cargo a las áreas, sectores o Unidades de Ejecución que se adscriban o en las que se incluyan.
2. El suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la Red de Sistemas Generales que no estén incluidos ni adscritos a Actuación Integrada alguna se obtendrán por la Administración mediante expropiación.

CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.3.1 Definición

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

Artículo 3.3.2 Modelo para el suelo No Urbanizable Modelo para suelo no urbanizable

El modelo territorial propuesto por el presente PGOU establece la ordenación del Suelo No Urbanizable mediante los siguientes elementos:

- a) Categorías de Ordenación
- b) Condicionantes Superpuestos

La propuesta de Ordenación del Suelo No Urbanizable se describe en el documento de memoria y se regula mediante el presente Capítulo y su definición gráfica:

- Plano 02 Estructura General y Orgánica del Territorio.
- Plano 11 Condicionantes Superpuestos.

Artículo 3.3.3 Conceptos

- a) **Categorías de Ordenación:** A los efectos del presente PGOU, las Categorías de Ordenación del medio físico son aquellos ámbitos homogéneos en función de sus características medioambientales, asignándoles a cada uno de ellos una relación de usos en concordancia con la sostenibilidad de sus recursos.

El presente PGOU define las siguientes Categorías y Subcategorías de Ordenación:

- Zonas Especiales de Protección
 - Protección de aguas superficiales
 - Zonas de Mejora ambiental
 - Zonas Forestales de Explotación
 - Zonas de Campiña Agroganadera. Paisaje Rural de Transición.
- b) **Condicionantes Superpuestos:** Operan como condicionantes de uso superponiéndose a las categorías, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presente en cada caso, con el fin de evitar la degradación de ciertas áreas en función de los riesgos potenciales o valores singulares concretos que presentan.

El presente PGOU define los siguientes Condicionantes Superpuestos:

Riesgos naturales y cambio climático

- Vulnerabilidad de acuíferos
- Áreas erosionables
- Áreas inundables
- Riesgo de incendios forestales

Espacios Protegidos por sus valores ambientales

- Puntos de agua
- Recursos hidrológicos
- Hábitats de interés comunitarios
- Áreas de distribución preferente del visón europeo
- Puntos de interés geológico

SECCIÓN 2: CONDICIONES GENERALES REQUERIDAS PARA LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.3.4 Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse fraccionamientos de terrenos que cumplan con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.
2. 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.

3. Será ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.
4. 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.
5. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes condiciones:
 - Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.
 - Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías 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 encintado de acera.
 - Contar con servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto; o red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
 - Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
 - Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.
 - Cualesquiera otros que, aislada o conjuntamente, muestren la existencia de una parcelación realizada con fines urbanísticos.
6. La existencia de una parcelación ilegal en suelo no urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse y la paralización inmediata de las obras.

Artículo 3.3.5 Acomodación al medio

1. **Condiciones de acomodación al terreno.** Los movimientos de tierras que se realizan para la implantación de cualquier actividad o edificación deberán:
 - Presentar desmontes con taludes inferiores a 2 es a 1 y altura máxima de 1 m, debiendo escalonarse a partir de dicha altura.
 - Respetar los niveles de los predios colindantes acomodándolos a los de la nueva implantación siempre mediante taludes de pendiente 2 es a 1.
 - Respetar una distancia de 5 m desde el límite de la parcela o la base del talud o terraplén al edificio o actividad.
2. **Condiciones de acomodación al paisaje.** La implantación de cualquier actividad o edificación y de sus elementos complementarios deberá ser tal que no rompa la armonía del paisaje, ni limite ni desfigure la perspectiva del campo

visual, para la contemplación de lugares de paisaje abierto y natural de interés, ni de los monumentos y los conjuntos urbanos o rurales de características históricas, artísticas, típicas o tradicionales, desde sus inmediaciones o desde carreteras o caminos de trayecto pintoresco.

Cualquier actuación en Suelo No Urbanizable que necesita proyecto técnico deberá necesariamente contener un Estudio, con los siguientes requisitos:

- Un análisis del estado actual de las áreas afectadas por el proyecto, enumerando los recursos de todo tipo que puedan resultar afectados, tales como los paisajísticos, los naturales (flora, fauna, cursos y masas de agua superficiales y subterráneas), los forestales y agrícolas, etc.
 - Una evaluación de los efectos que el proyecto tiene sobre el paisaje, los recursos naturales, la fauna, la flora y los equilibrios biológicos, así como sobre la calidad de la vida en el entorno (vibraciones, olores y emisiones luminosas) y la higiene y la salud pública.
 - Las medidas adoptadas por el proyecto o el ejecutor de las obras para minimizar el impacto resultante sobre el medio y el coste de las mismas.
 - La obligación de ejecutar cualquier línea de red soterrada. Los proyectos que precisen un estudio de impacto podrán ser rechazados por el Ayuntamiento si lesionan irreversiblemente valores del medio ambiente rural o si carecen de información suficiente que permita discernir los impactos generables.
 - Los proyectos de nueva planta o reforma de construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable, deberán justificar su máxima adaptación al ambiente y paisaje rural, así como su integración en el entorno inmediato, en el ámbito que defina en cada caso su campo de influencia visual.
3. Se entiende por **campo de influencia visual** el área desde la cual es posible percibir visualmente el objeto del proyecto y sin que su incidencia quede neutralizada por efecto de la distancia entre éste y el observador.
4. Las instalaciones de infraestructuras que tengan carácter de sistema general o las supramunicipales, sin perjuicio de ajustarse a las Ordenanzas de diseño y calidad de su legislación propia, deberán garantizar la resolución o máxima reducción de los impactos adversos en el medio ambiente rural.
5. En los casos en los que, a juicio del Ayuntamiento, los proyectos de obras en suelo no urbanizable sujetos a licencia, contengan un dudoso carácter estético ambiental, deberá exigirse que los promotores incorporen al expediente fotomontajes de la obra proyectada en el conjunto panorámico en el que se proponga ubicar.
- A estos efectos podrán imponerse en el acto de concesión de la autorización o licencia las condiciones y medidas correctoras precisas.
6. Por otro lado, serán objeto de realización de evaluaciones de impacto ambiental todas las actividades clasificadas en la legislación medioambiental vigente.

7. Condiciones de acomodación al carácter de la arquitectura rural. Las nuevas construcciones deberán mantener las características propias de la arquitectura popular del área donde se asientan en cuanto a:
- Dimensiones de la construcción (superficie en planta)
 - Proporciones del edificio (largo, ancho, alto) y del espacio circundante
 - Composición de fachadas (huecos, macizos) y a los elementos arquitectónicos
 - Materiales (cierres, acabados de fachada, de cubierta, de carpinterías, etc.), tratamientos, texturas y cromatismo.
 - Las carpinterías y cierres deben ser de madera
8. Condiciones Generales que deberán cumplir los proyectos de relleno:
- Solamente serán admisibles rellenos de tierras. Los rellenos de otro tipo de residuos están completamente prohibidos.
 - Solamente serán admisibles rellenos en la categoría de Forestal.
 - Solamente serán admisibles rellenos ligados a una actividad agrícola posterior, justificando debidamente su necesidad para la nueva actividad y en los términos de viabilidad y duración que establece la Ley de Suelo para la vivienda vinculada. Art. 31
 - Solo se aceptaran soluciones de bioingeniería, en el tratamiento de los taludes.
 - Máx. 10.000 m³.
 - Pendiente máx. de talud 1:3, sin aristas vivas, con transiciones suaves.
 - La ejecución, modificación o ampliación de un relleno en la CAPV se ajustará al Decreto 49/2009, de 24 de febrero en el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
 - La producción y gestión de los residuos de construcción y demolición se encuentra regulada por el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
9. Condiciones Generales que deberán cumplir los caminos y senderos:
- Las actuaciones que se desarrollen sobre caminos o senderos deberán seguir las siguientes directrices:
- Debe primar el interés paisajístico, etnográfico y cultural del territorio por donde discurren.
 - Los itinerarios serán seguros y accesibles para todo tipo de usuarios (espacios protegidos mediante balizamiento y señalizaciones informativas).
 - Adecuación del firme en aquellos tramos que lo precisen.
 - La ejecución material atenderá a las tipologías y materiales que presenten una mayor adecuación al ámbito sobre el que se actúe.

Artículo 3.3.6 Régimen de la edificación. Condiciones generales para las instalaciones y construcciones en suelo no urbanizable.

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

1. Que afectan a edificaciones existentes:

- a) Todo edificio aislado existente que responda a las características generales de la arquitectura popular propia del municipio, debe mantenerse en sus características actuales, constituyéndose en elemento protegible en cuanto a que cualquier operación que se realice sobre él deberá ser acorde con sus características primitivas. En este sentido, para definir “caserío” se adoptará lo establecido en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- b) No se otorgará licencia municipal a aquellas obras que desvirtúen las mismas, sea en: composición, elementos constructivos, materiales, etc...Cualquiera que sea su alcance (de rehabilitación, obra menor, reparación, ampliación, etc.)
- c) La reconstrucción de caseríos se regirá por el artículo 30 de la Ley 2/2006.

2. Que afectan a nuevos edificios e instalaciones:

- a) Solamente podrán autorizarse las que resulten permitidas dentro de cada una de las categorizaciones del S.N.U.
- b) La autorización de viviendas rurales de nueva construcción vinculadas estricta y permanentemente a una explotación agropecuaria se regirá por lo establecido en la LSU 2/2006 artículo 31.
- c) La realización de construcciones de nueva planta estará sujeta a las limitaciones y condiciones que a continuación se establecen:
 - Deberá asentarse sobre parcela de superficie no inferior a 7.500m², conforme a la definición de Unidad Mínima de Cultivo para Bizkaia definida en el PS Agroforestal.
 - La edificación residencial será de vivienda unifamiliar o bifamiliar, no permitiéndose más de dos viviendas por parcela.
 - Se establece una edificabilidad máxima de 0,025 m²/m². sobre parcela, con un máximo de dos (2) plantas (incluida la baja) y una altura de siete (7) metros al borde inferior del alero y de nueve (9) metros al punto más alto de la cumbrera, medidas ambas desde cualquier parte del terreno comprendido en una franja de seis (6) metros alrededor de la edificación.
 - En esta edificabilidad se considerará incluida toda la superficie sobre rasante, incluida la destinada a garaje - aparcamiento, almacenes o chabolas para aperos, etc.
 - Se admite un aprovechamiento de la superficie situada bajo cubierta, siempre que no exceda de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida de la planta primera.
 - Las nuevas edificaciones, que guardarán las características arquitectónicas básicas de las construcciones tradicionales, no podrán

poseer un número de plantas elevadas superior a tres, debiendo la tercera en su caso, conformarse bajo los faldones que constituyen la cubierta. En el caso de disponer paneles solares en cubierta, estos deberán situarse de forma ordenada en la misma, de tal forma que su ubicación coincida con el ritmo y composición de las ventanas de fachada.

- Deberán de ejecutarse con cubierta dos aguas, con faldones de pendiente mínima del 30% y máxima del 45%.
- 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.
- Deberán dar frente a las carreteras o caminos vecinales, de tráfico rodado público, siendo la separación mínima a cualquier lindero será de diez (10) metros y podrá ocuparse hasta un máximo del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.
- Deberán respetar las líneas de edificación de las carreteras (18 m) y de los caminos de tráfico rodado público (15 m).
- Deberá situarse a no menos de doscientos (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.
- Deberán separarse una distancia no inferior a 50 m de la línea exterior del nivel máximo que alcanzan las aguas en sus mayores avenidas ordinarias en las márgenes y orillas de los ríos, charcas y embalses; o a 25 m de los arroyos, salvo si se tratase de construcciones para la defensa y aprovechamiento de las aguas, o las precisas para el estudio y la observación de la naturaleza.
- La parcela receptora deberá contar, con anterioridad a la implantación del uso, con servicios hasta su límite, para abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado exterior.
- La parcela receptora deberá tener una pendiente media inferior al 25%.
- Los estudios técnicos que se elaboren para el desarrollo de proyectos de carácter constructivo que conlleven movimientos de tierras en zonas de pendiente superior al 12%, definirán medidas para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.
- Los actos de construcción de instalaciones se desarrollarán en planta baja y aprovechamiento bajo cubierta, no superando los 4 m al alero y los 6 m a cumbre.

3.1. Cerramiento linderos

- a) En los linderos de la parcela que discurran junto a camino, carretera o espacios públicos, salvo regulación en contrario del Plan Parcial, el cerramiento se situará:
- A 5,50 m. del eje del camino o espacio que tuviera anchura inferior a 6 m.
 - A 2,50 m. del borde del camino o espacio con anchura superior a 6 m., interpretando como "borde" el bordillo de la acera y si ésta no existiese, el cunetón de recogida de aguas o, en su defecto, el límite de la zona pavimentada para calzada de vehículos.

- b) Los cierres de la parcela podrán ser de tapia tradicional a base de piedra (no podrán utilizar materiales prefabricados ni hormigón), siempre que la altura de coronación de la pared sea inferior a 1,10 m. sobre la cota del terreno.
- c) Se permitirán cierres de hasta 2,20 m. a base de vallados de madera, alambrada (sin espinos) y estacas, así como cierres vivos vegetales (setos) solos o combinados con los anteriores. Estos elementos, excepto los setos vegetales, permitirán la visión de modo totalmente diáfano.
- d) Si el cierre es a base de verjas metálicas, la altura máxima de la coronación de las mismas será de 2,20 m., pudiendo tener una base de obra con una altura máxima de 0,5 m., realizada con cualquier material.
- e) Se recomienda la no utilización de cualquier tipo de cierre, excepto los permitidos por estas ordenanzas y los precisos para control de la ganadería.
- En caso de disponerse, éstos serán preferiblemente naturales, con las características expresadas en el presente artículo.
- f) La adaptación a la nueva normativa de los cierres existentes, deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a 2 años contados desde la aprobación definitiva del Plan General.

3.2. Casetas de aperos

- a) En el caso de las casetas de aperos, estas instalaciones no tendrán naturaleza vividera y se deberán integrar en el paisaje acorde a las construcciones tradicionales, cumpliendo las siguientes condiciones:
- b) Se podrán situar en Suelo No Urbanizable siempre que estén vinculadas a una explotación agropecuaria efectiva, cuya superficie sea al menos la de la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación agraria, cumpliendo los siguientes requisitos:
- La dimensión del terreno o huerta será como mínimo de 300 m².
 - Se situará a una distancia mínima de 3 m. de los linderos y 7,5 m. del borde de camino o vía pública.
- c) Las chabolas se construirán de las mismas dimensiones e idénticos materiales, a saber:
- Planta rectangular de 2,5 x 4,0 m. cotas exteriores.
 - Cobertura de teja curva o plana sobre cubierta inclinada a dos aguas, con la cumbrera centrada discurrido en el sentido del lado mayor de la planta, con pendiente del 30% y sobresaliendo el alero 40 cm. en todo el perímetro.
 - Altura del edificio: La media de las alturas de todas las fachadas será de 2,2 m., medidos del terreno al trasdós del alero.
 - Fábrica de los paramentos raseada y pintada de blanco al exterior.
 - Carpinterías de los huecos pintados de color verde.
 - Se permiten dos ventanas de 0,50 x 0,50 m
 - Se prohíben los porches o superficies cubiertas al aire libre.

- La altura máxima al alero será de 2,10 m. La altura máxima a cumbrera será de 3,00 m.
 - Se prohíben las instalaciones de saneamiento y electricidad al no poder ser locales habitables ni permanentes ni temporales. Tampoco se podrán incorporar elementos de tipo residencial (chimeneas, antenas, etc.).
 - Se prohíben expresamente las estructuras de hormigón o hierro, a excepción de aquellos contra el terreno.
- d) El lado mayor de la construcción se orientará obligatoriamente en la dirección N-S.
- e) La adaptación a la nueva normativa de las instalaciones existentes, deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a 2 años contados desde la aprobación definitiva del Plan General.
- f) Piscinas: se prohíbe la construcción de nuevas instalaciones de piscinas particulares
- g) Será requisito para la concesión de la correspondiente licencia que la construcción cuente con sistema de evacuación y depuración de aguas negras. En caso contrario su instalación deberá preverse en la solicitud de licencia de las obras y usos a que se refiere este apartado. Este requisito no será necesario para las casetas de aperos.

La producción y gestión de los residuos de construcción y demolición se regula de acuerdo al Decreto 112/2012, de 26 de junio.

- h) Que afectan a la flora exótica invasora:

En los lugares donde se prevean obras de urbanización, construcción, excavación de tierras, etc., antes del inicio de las obras se deberá valorar la presencia de Especies Exóticas Invasoras (EEI) de flora. Si se detecta presencia de especies de flora se erradicarán previamente a la excavación del terreno o, si fuese inviable técnicamente, se separarán las plantas excavadas y se eliminarán mediante traslado a vertedero, incineración u otra medida efectiva de eliminación, debiendo contar para ello con las autorizaciones que resulten necesarias.

Se deberán planificar las obras de manera que se minimice la alteración del suelo y que se proceda de forma inmediata al establecimiento de las revegetaciones de las zonas desnudas con especies de vegetación autóctona que puedan competir con las EEI.

Se prestará especial atención en no emplear tierra vegetal procedente de las zonas en las que se hayan detectado EEI, ya que puede transportar restos de raíces y semillas capaces de rebrotar y germinar, extendiendo la plaga.

Las tierras excavadas en las zonas de presencia de flora alóctona invasora se gestionarán de manera que su expansión no genere riesgo en el medio natural.

Los vehículos y equipamientos que hayan estado en contacto con EEI deberán ser limpiados convenientemente para evitar la propagación de estas especies.

Artículo 3.3.7 Condiciones particulares para las Instalaciones y Construcciones en SNU

1. Construcciones e instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, ganadera y forestal ligados a la explotación agraria, forestal o ganadera, cuya superficie construida guarde relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve o de las explotaciones en el caso de productores asociados.
 - Instalaciones para almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios, animales, forestales y piscícolas.
 - Instalaciones para refugio, cría y reproducción de especies animales.
 - Instalaciones para producción, extracción y clasificación de productos agrarios y animales.
2. Los viveros de producción agraria de plantas hortícolas, ornamentales, especies arbustivas y arbóreas tendrán un coeficiente de edificabilidad de 0,30 m²/m² de la parcela receptora de la instalación, hasta una superficie construida máxima de 2.500 m².
3. Instalaciones para primera transformación de productos agrarios, animales y forestales, tales como sierras para primer despiece de maderas de rollo, molinos, bodegas, queserías y otros.
4. Se establece un coeficiente de edificabilidad de 0,10 m²/ m² de parcela, con una superficie máxima de 1.000 m².
5. Industrias de carácter agropecuario o forestal directamente vinculadas a la explotación de un recurso natural, con parcela mínima de 20.000 m²., ocupación máxima del 3%, edificabilidad máxima de 0,01 m²/m²., 2 plantas y 8 m. de altura máxima y 15 m. de separación mínima de cualquier edificación a linderos y arroyos.
6. **Vías forestales.** Tanto de acceso a la explotación forestal desde el vial público, como de uso dentro de la propia explotación. Atenderán a la siguiente regulación:
 - a) Cuando fuera necesario abrir otras vías distintas a las existentes, se deberá consultar previamente al Servicio de Montes de la Diputación Foral de Bizkaia y solicitar la autorización correspondiente.
 - b) Para la apertura de nuevas vías forestales, se realizará de tal forma que su trazado evite pendientes superiores al 12%, paralelas a las curvas de nivel del terreno o sobre las líneas divisorias de aguas quedando prohibida la apertura de pistas paralelas a la línea de máxima pendiente del terreno.
 - c) El trazado de las nuevas vías respetará los cursos y las sugerencias y sumideros de agua naturales existentes.
 - d) Sólo cabrá abrir nuevas pistas en suelos con la calificación de Áreas Forestales o Zona de Paisaje Rural de Transición del Área de Interés Agroganadero y Campiña.

7. **Parques o depósitos de procesado y apilado de madera.** Actividad que se realiza en zonas en las que se apila la madera tras su corta y se carga en vehículos para su traslado a la industria forestal de primera transformación.
- Las zonas habilitadas para esta actividad, tendrán una superficie máxima de 1.000 m² de parcela y se situarán a una distancia inferior a 10 metros de un vial público, contando con acceso rodado desde este.
 - Se situarán en zonas calificadas como: Áreas Forestales, Zonas de Paisaje Rural de Transición de las Áreas de Interés Agroganadero y Campiña y Zonas destinadas a soportar las infraestructuras y servicios de la comunidad de las Áreas de Sistemas.
 - Previa a la habilitación de estas zonas, será necesario solicitar las autorizaciones pertinentes para los accesos.
8. **Puntos de Agua.** Constituidos por las instalaciones necesarias para la captación, depuración, potabilización y distribución de agua.
- La implantación de nueva planta de este tipo de instalaciones se realizará mediante un Plan Especial. En cualquier caso, la instalación deberá ajustarse a la siguiente regulación:
 - Estas instalaciones no se podrán dedicar a otro uso no mencionado en el primer apartado de esta actividad “Puntos de Agua”.
 - La superficie mínima de la parcela receptora de estas instalaciones será de 7.500 m² y la edificabilidad no será superior a 0,20 m²/m².
 - La parcela receptora deberá tener una pendiente inferior al 25%.
9. Construcciones relacionadas con **actividades recreativas de ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural.** Se dividen en dos:
- Destinadas a la observación de la naturaleza: Tendrán una superficie construida máxima de 20 m² y presenta unos acabados hacia el exterior, a base de madera.
 - Destinadas a desarrollar una labor científica y/o divulgativa: Las parcelas deberán contar con anterioridad a la implantación del uso de todos los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales a red general, energía eléctrica y alumbrado exterior, así como frente a vial público, como mínimo, de 25 metros y una pendiente media inferior al 20%.
 - Su superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productiva de la explotación o explotaciones asociadas a las que sirva, no pudiendo rebasar una edificabilidad de 0,02 m²/m².
 - Las instalaciones para cultivos de plantas y árboles en condiciones de especial cuidado (invernaderos bajo cristal o plástico y similares) no podrán rebasar la densidad de edificación de 0,2 m² de superficie máxima construida por metro cuadrado de suelo afectado en parcela única, siendo la distancia mínima a linderos de 2 m.

Dentro de este tipo de instalaciones se distingue entre:

- Invernaderos Familiares: Su dimensión total será como máximo 250 m²

- Invernaderos Industriales: Su dimensión se comprenderá entre los 250 m² y el máximo de la densidad de edificación mencionada en este apartado, hasta una superficie construida máxima de 3.000 m².
- e) Las explotaciones ganaderas deberán cumplir los siguientes requisitos:
- Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente (modificada por la Ley 7/2012), deberán aplicar el Decreto 515/2009 de 22 de septiembre, por el que se establece las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
 - Las explotaciones ganaderas de nueva instalación exentas de la obtención de licencia de actividad según Ley 7/2012 del País Vasco, deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto, que ha sido modificado por el Decreto 515/2009 de 22 de septiembre (Disposición Adicional tercera).
 - Las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener licencia de actividad, tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009 de 22 de septiembre, no siéndoles de aplicación las normas relativas a distancias y ubicación.
10. Las **viviendas vinculadas a explotación** agrícola y/o ganadero deberán ajustarse a la siguiente regulación:
- a) Tendrán una ocupación en planta rectangular, comprendida entre las siguientes dimensiones 12x16 m y 17x20.
 - b) Se compondrán, como máximo de planta baja, planta primera y planta bajo
 - c) La altura máxima a cumbrera será 9 m y a alero de 6m
 - d) La ejecución de los acabados de fachada se hará mediante raseos, enfoscados o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc.) en cualquier otra situación. En las plantas bajas los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos. La utilización de materiales cerámicos está expresamente
 - e) Resolverán la ejecución de la cubierta de la siguiente manera:
 - f) La cubierta, inclinada a dos aguas, podrá disponer un tercer faldón a modo de cola de milano. Su inclinación deberá ser como mínimo de 30% y como máximo de 45%. Tendrá aleros sobresalientes como máximo de 0,80 m.
- No obstante y siempre y cuando quede integrada en la composición volumétrica global, se posibilitará conformar hasta el 25% de la cubierta plana, en cuyo caso deberá tratarse de una cubierta vegetal y solo ser accesible para su mantenimiento.
- g) Se prohíbe la ejecución de elementos tipo txori-toki o mansardas que rompan la planitud del faldón.

- h) La cubierta presentará un acabado de teja cerámica curva o mixta de color rojo liso.
- i) Los elementos que sobresalgan de la cubierta, como por ejemplo conductos de ventilación o chimeneas, deberán estar acabadas en color blanco.
- j) Incorporarán unas carpinterías de las siguientes características:
- Las carpinterías deberán ser de madera o metálicas, cuyos acabados podrán ser de madera o pintado en color marrón, rojo carruaje, azul marino o verde.
 - Se prohíbe para su cierre el empleo de persianas
 - En el caso de disponer balcones o similares, sus barreras de protección serán de madera o metálicas pintadas en negro.
11. **Infraestructuras de producción de energía renovable**, fundamentalmente para autoabastecimientos:
- a) La instalación estará dimensionada como máximo para conseguir satisfacer las necesidades energéticas de las Construcciones a las que sirve.
- b) Las placas solares deberán ubicarse sobre la cubierta de las construcciones y, excepcionalmente, sobre las parcelas receptoras de las construcciones. En este último caso, se deberá justificar previamente la elección de esta opción tomando como base motivos de orientación solar, o, arquitectónicos.
- c) Cuando se produzca la localización de la instalación en las cubiertas de las Construcciones, el límite de superficie a ocupar será la superficie de las cubiertas existentes.
- d) Cuando se produzca la localización de la instalación directamente sobre el terreno de la parcela receptora de las Construcciones, el límite de potencia de las placas fotovoltaicas o fototérmicas a instalar será el establecido por el sumatorio de los consumos realizados por las Construcciones a las que sirven durante el año anterior a la fecha en que se realiza la solicitud. Para el caso de Construcciones de nueva planta, para el cálculo del límite de potencia se atenderá al sumatorio de los consumos realizados durante el año anterior a la fecha en que se realiza la solicitud de Construcciones de características similares y se justificará mediante documento acreditativo anexo a la solicitud. En todo caso, el máximo de superficie a ocupar en parcela será de 100 m².
- e) Las instalaciones fotovoltaicas o fototérmicas ubicadas sobre el terreno de la parcela receptora de las Construcciones guardarán una distancia de 5 m a los lindes de parcela y a las carreteras de titularidad municipal y caminos públicos; la distancia respecto de las carreteras forales será la establecida en la Norma Foral de Carreteras.
12. **Construcciones e instalaciones** relacionadas con las líneas de **tendido aéreo**
- a) Salvo aprobación expresa del Departamento de Industria, serán siempre de pequeña entidad y de superficie menor a 100 m² construidos, con altura de una planta, superficie vinculada no menor de 2.000 m² y cumpliendo las condiciones

generales de acomodación del presente PGOU en relación al terreno, a la arquitectura y al paisaje.

13. **Construcciones, instalaciones e infraestructuras** relacionadas con las **instalaciones técnicas de servicio no lineal tipo A**
 - a) Las que resulten necesarias como complemento para este tipo de usos, siempre que cuenten con la aprobación expresa del Departamento del que dependan, con una edificabilidad máxima de 0,5 m²/m², vinculados a una superficie mínima de 2.000 m² y cumplimenten las condiciones generales de acomodación al terreno, a la arquitectura y al paisaje, que se establecen en el presente PGOU.
14. **Construcciones, instalaciones e infraestructuras** relacionadas con las **instalaciones técnicas de servicio no lineal tipo B**
 - a) Las que resulten necesarias como complemento para este tipo de usos, siempre que cuenten con la aprobación expresa del Departamento del que dependan, con una edificabilidad máxima de 0,3 m²/m², vinculados a una superficie mínima de 2.000 m² y cumplimenten las condiciones generales de acomodación al terreno, a la arquitectura y al paisaje.
15. **Construcciones e instalaciones** relacionadas con **Edificios de utilidad pública o interés social**
 - a) Las necesarias para albergar los usos de equipamientos que deban implantarse en este tipo de suelo, vinculados a una superficie mínima de parcela de 20.000 m², cumplimentando las condiciones de acomodación al terreno, paisaje y a la arquitectura rural.

Artículo 3.3.8 Protección de la Biodiversidad

1. Cualquier actuación que implique la modificación de las características del hábitat utilizado para la reproducción o como refugio por el visón europeo, necesitará autorización previa de esta Dirección de Medio Ambiente del Departamento Foral de Sostenibilidad y Medio Natural según lo previsto en el Artículo 10 del "Plan de Gestión del Visón Europeo, Mustela /utreo/a (Linnaeus, 1761), en el Territorio Histórico de Bizkaia".

SECCIÓN 3: NORMAS PARA LOS NÚCLEOS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.3.9 Definición

Como se recoge en el artículo 29 de la Ley 2/2006, se entiende por núcleo rural, la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.

En el inventario de la Diputación Foral de Bizkaia al que se hace referencia en esta misma ley, indica que en el municipio de Basauri, se incluye el núcleo rural de Finaga.

Artículo 3.3.10 Régimen de usos de los núcleos rurales

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, únicamente cuando, por su carácter, hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.
- c) Los caminos rurales de uso y dominio público.
- d) Equipamientos hoteleros y turísticos compatibles con el medio, entendiendo por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, campamentos de turismo, centros y colonias escolares, agroturismo y similares, cuya regulación se remite a la legislación correspondiente.
- e) El residencial, con las limitaciones que se establecen en el artículo siguiente.
- f) En los edificios ya existentes y con uso residencial en el momento de la aprobación definitiva del Plan General se podrán autorizar reformas, sin ampliación de volumen o superficie construidos, para los siguientes establecimientos:
 - Restaurantes
 - Cafés y Bares
 - Cafeterías
 - Tabernas, bodegones y sidreríasEn este supuesto, el establecimiento no podrá superar los 200 m² de superficie útil, la vivienda se mantiene como uso principal y, por tanto, cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima.
- Actividades agrícolas y ganaderas, entendiendo por tales la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos.

2. Usos prohibidos:
- a) Se prohíbe el resto de usos no especificados como permitidos.
 - b) Se prohíben expresamente edificaciones colectivas, esto es, edificaciones de tres o más viviendas.
 - c) Se prohíben expresamente las actividades hípicas.
 - d) Se prohíben expresamente los usos de cría y guarda de animales, a excepción de aquellos que existan antes de la entrada en vigor del presente Plan General que serán considerados como tolerados.
 - e) Se prohíben expresamente los asentamientos de viviendas móviles, tales como caravanas, rulotes, etc.
 - f) Se prohíben expresamente los establecimientos de desguace de automóviles. Los establecimientos dedicados actualmente al desguace de automóviles, actividad no encuadrable dentro de las agrícolas y por tanto no autorizada, estarán sujetos a un régimen transitorio de manera que en tanto no se produce su desaparición, que deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a dos años contados desde la aprobación definitiva del Plan General, vendrán obligados a rodear el espacio destinado a la actividad de una barrera verde formada por espacios arbóreos de hoja persistente, dispuesta de tal manera que se impida la visualización de los productos almacenados. El proyecto de plantación será sometido a la oportuna licencia municipal.

Artículo 3.3.11 Régimen de la edificación

1. Superficie mínima de parcela neta edificable

Vivienda unifamiliar	2.000 m ² .
Vivienda bifamiliar	4.000 m ² .
2. Ancho mínimo de parcela neta edificable: 20 m.
3. Ocupación máxima de parcela neta edificable 20%
4. Edificabilidad máxima en superficie 0,3 m²/m².
5. Edificabilidad máxima en volumen 0,9 m³/m².
6. Altura máxima edificable 7 m.
7. Altura máxima a cumbre 9 m.
8. Número máximo de plantas B + 1 + camarote
9. Separación mínima a linderos de parcela neta 5 m.
10. Separación mínima a viales públicos 5 m.
11. Condiciones estéticas. Será de carácter obligatorio para las edificaciones de nueva planta, el empleo de cubierta inclinada comprendida entre el 30% y el 40%, y acabado de teja plana o curva de color rojo.
12. El número de viviendas no podrá ser superior al 50% de lo ya existente. Así mismo, el número total de caseríos existentes y previstos no podrá superar las

veinticinco unidades. No tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas, con la sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.

13. Igualmente, para este tipo de suelo, el planeamiento no podrá definir nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones ya existentes.

14.

Finaga	
Superficie	25.279 m ²
Nº de viviendas existentes	9
Nº de viviendas posibles	3

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M ²
PARCELA 1	1	2.218 m ²
PARCELA 2	2	4.657 m ²

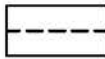
IKURRAK / LEYENDA



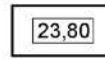
Landanugunearen muga
Límite de núcleo rural



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

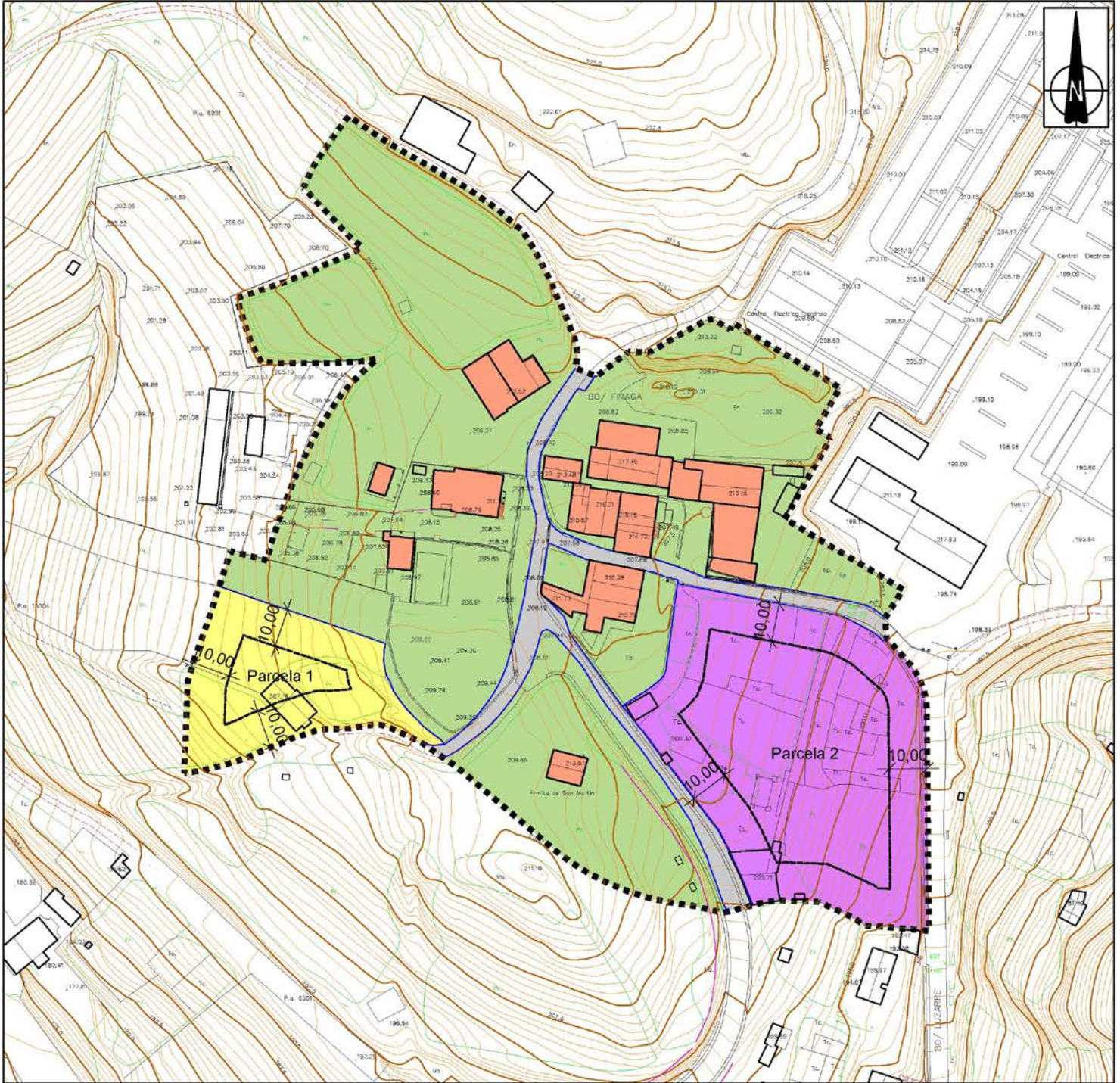


Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



Sestra-kota
Cota de rasante

Landagunea Núcleo rural	FINAGA		e= 1/1500
Sailkapena Clasificación	Lur Hiratarezina Suelo No Urbanizable	Kalifikazioa Calificación	Landagunea Núcleo rural



	Lurzati finkatua Parcela consolidada
--	--

1 Lurzatia Parcela 1	
	Lurzati eraikigarria Parcela edificable
	1.817,64 m²

2 Lurzatia Parcela 2	
	Lurzati eraikigarria Parcela edificable
	4.937,53 m²

SECCIÓN 4: CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

Artículo 3.3.12 Régimen de aplicación

El PGOU de Basauri establece las siguientes Categorías y Subcategorías de Ordenación:

- Zonas Especiales de Protección
- Protección de aguas superficiales (PAS)
- Zonas de Mejora ambiental
- Zonas Forestales de Explotación
- Zonas de Campiña Agroganadera. Paisaje Rural de Transición.

Artículo 3.3.13 Zonas de Especial Protección

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 paisajístico o medioambiental. Esta categoría define los suelos más valiosos desde la perspectiva naturalística, ecológica y paisajística. Incluye los reductos de bosques autóctonos formados por diferentes especies naturales (Encinares, alisedas, robledales y bosques mixtos,..), y que a su vez albergan algunos hábitats de interés para las poblaciones de fauna y flora catalogadas, que puedan verse amenazadas de desaparición.
2. El criterio prioritario de ordenación para estos suelos es asegurar la conservación de estos bosques existente, por lo que su regulación limita la intervención antrópica y en el caso de las áreas sometidas a aprovechamiento, estos deberán de ser compatibles con el objetivo de conservación, introduciendo para ello criterios de gestión sostenible.

Artículo 3.3.14 Condiciones para las zonas protegidas

1. En estas zonas se prohíbe todo tipo de obra de nueva planta. Se permiten únicamente actuaciones de conservación y mejora.
2. Como actividades privadas se permitirán solo las de reconstrucción, consolidación, conservación, higienización y restauración de edificios existentes.

Artículo 3.3.15 Zonas de Especial Protección en Espacios Libres

1. La delimitación gráfica de las Zonas de Especial Protección en Espacios Libres se recoge en el plano 01 Estructura General y Orgánica del Municipio.
2. En la matriz para la ordenación del medio físico se añaden símbolos que expresan otros condicionantes especiales:

* Usos Admisibles previo análisis de las consecuencias ambientales del Plan, Programa o Proyecto, que deberá incluir obligatoriamente un estricto análisis de alternativas de ubicación considerando las variables ambientales. Este análisis formará parte de la documentación a aprobar por el Órgano Sustantivo que corresponda. Los Planes, Programas o Proyectos que estén sometidos al

procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica o Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, serán evaluados según marque su legislación específica vigente. Además, si afectan a la Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico será necesaria la Evaluación de la Afección Sectorial Agraria (PEAS), en los términos que recoge el PTS Agroforestal.

Artículo 3.3.16 Régimen de usos

1. Usos permitidos.
 - Conservación de la Naturaleza.
 - Uso forestal, entendiéndose por éste todas las labores de conservación y mejora del bosque, tales como podas, limpieza, operaciones fitosanitarias, etc., desarrolladas conforme al régimen específico de la legislación sectorial aplicable.
 - Uso recreativo en aquellos lugares que están calificados como sistemas generales.
2. Usos prohibidos. Se prohíben todos los usos distintos a los especificados como permitidos.

Artículo 3.3.17 Régimen de la edificación y de las obras

1. Se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan (refugios de montaña, bordas, mantenimiento de los montes, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.
2. Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, aparcamientos de automóviles, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.
3. Se prohíbe todo tipo de publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial como natural y en consecuencia se declara fuera de ordenación expresa la publicidad existente en la actualidad, debiendo desmantelarse en el plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigor del presente Plan.

Artículo 3.3.18 Protección aguas superficiales (PAS)

1. La categoría de Protección de Aguas Superficiales constituye, a los efectos del presente PGOU, la totalidad de los cursos de agua, así como los ámbitos de protección derivados de la aplicación de los retiros mínimos establecidos por la tramificación y zonificación en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.
2. El régimen de usos para la categoría de Protección de Aguas Superficiales se establece sin perjuicio de la aplicación de régimen de intervención establecido en el PTS de ordenación de márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV, respetando las mayores restricciones que pudieran derivarse de las determinaciones establecidas en el presente PGOU.

Artículo 3.3.19 Zonas de Mejora Ambiental

1. La delimitación gráfica de estas áreas se recoge en el plano 01 Estructura General y Orgánica del Municipio.
2. La normativa específica de los usos y actividades permitidos quedan establecidos mediante una matriz que relaciona para categoría y condicionante los usos propiciados, permitidos y prohibidos.
3. Las actuaciones estarán encaminadas a restaurar en lo posible las condiciones geomorfológicas del relieve y red de drenaje, la mejora estético paisajística mediante una restauración de la cubierta vegetal y el control de posibles lixiviados contaminantes con el objetivo de reconducir la situación actual hacia estados más cercanos a su potencialidad ecológica.
4. Teniendo en cuenta la degradación de la charca de Etxerre y para su correcta recuperación ambiental, se redactará un Plan Especial coordinado con Zaratamo, respetando las calificaciones de suelo establecidas en el PTS de zonas húmedas de la CAPV.

Artículo 3.3.20 Zona Forestal

1. Esta categoría define las áreas que por razones de vocación natural del suelo y por los limitantes que presentar para otros usos, reúnen una clara potencialidad para los usos forestales.
2. El presente PGOU establece la categoría de Suelos Forestales sobre los suelos que presentan mayores aptitudes para la producción intensiva.
3. El régimen de usos para estos suelos se establece mediante la Matriz de Usos en el art. Artículo 3.3.23 “Normativa específica correspondiente a cada calificación o Categoría. Matriz de Usos”.
 - a) Las intervenciones en esta materia se ajustarán a los preceptos establecidos en la Norma Foral 6/1994 de Montes de Bizkaia y las normas adicionales emanadas de la administración competente.

Artículo 3.3.21 Zona de Campiña Agroganadera. Paisaje Rural de Transición.

1. Esta categoría incluye las áreas con los suelos de capacidad agrológica y por lo tanto con potencialidad para los usos productivos de la agricultura y ganadería.
2. El criterio general para la ordenación de estos suelos es el de preservarlos como recurso natural estratégico, conservando su actual superficie y manteniendo la capacidad agrológica del territorio.
3. El presente PGOU define el suelo Agroganadero como Zona Agroganadera y Campiña. Paisaje Rural de Transición. Incluye los suelos de paisaje rural de transición con una capacidad de uso de tipo medio (moderada, baja y muy baja).

Artículo 3.3.22 Definición de Usos del Suelo y actividades a efectos de la aplicación de la Matriz de Usos

La Sistematización General de Usos del presente PGOU a efectos de la aplicación de la matriz de usos es la siguiente:

1. Protección ambiental
 - a) Conservación estricta y/o activa
 - b) Mejora ambiental
 - c) Actividades científicas y de investigación
2. Ocio y esparcimiento
 - a) Recreo extensivo
 - b) Recreo intensivo
 - c) Actividades cinegéticas y piscícolas
3. Aprovechamiento de recursos primarios
 - a) Agricultura
 - Prácticas relacionadas con la explotación agrícola
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrícolas
 - b) Ganadería
 - Prácticas relacionadas con la explotación ganadera
 - Construcciones e instalaciones relacionadas con las actividades ganaderas
 - Acuicultura
 - c) Actividades forestales
 - Prácticas relacionadas con la actividad forestal
 - Construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad forestal de primera transformación
 - d) Industrias Agrarias y Forestales
 - e) Actividades extractivas
4. Infraestructuras
 - a) Vías de transporte
 - b) Líneas de tendido aéreo
 - c) Líneas subterráneas
 - d) Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A
 - e) Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B
 - f) Escombreras y vertederos de residuos sólidos
5. Usos edificatorios

- a) Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes
- b) Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes
- c) Edificios e Instalaciones de Utilidad Pública e interés social
- d) Residencial aislado
- e) Instalaciones peligrosas

La anterior sistematización de usos, así como el desarrollo que de la misma se efectúa a continuación. Se entenderá como una definición abierta y no excluyente.

• A. PROTECCIÓN AMBIENTAL

A.1. Conservación estricta y/o activa

Corresponde al mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, primando la conservación de los valores naturales (estricta), así como, al mantenimiento del uso actual y participación activa de las personas en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos (activa).

A.2. Mejora ambiental

Corresponde a tratamientos técnicos de muy distinto tipo, dirigidos a reconducir la zona degradada sobre que se actúa específicamente a otros estados de equilibrio más valiosos.

A.3. Actividades científico-culturales

Utilización del medio para experiencias e investigación de carácter científico, incluyendo las instalaciones no permanentes y debidamente acondicionadas para facilitar la investigación, tales como puntos de observación, puntos de recogida de muestras, circulación de embarcaciones para facilitar el estudio y observación.

• B. OCIO Y ESPARCIMIENTO

B.1. Recreo extensivo

Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, poco incidentes en el medio físico, y sin equipamientos significativos, tales como el excursionismo y contemplación.

Requieren un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balizamiento de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

En general, en este uso se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red viaria.

La regulación de este uso está contemplada, en su mayor parte, en el Decreto 79/1996 de 16 de Abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B.2. Recreo intensivo

Incluye el disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas de distinto tipo.

Se consideran, actividades asociadas a este uso la adaptación de un espacio localizado para el recreo dotándolo de equipamiento del tipo de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o alguna edificación de pequeña entidad.

Se incluyen asimismo los Parques Rurales definidos como espacios libres por el planeamiento general municipal en suelo no urbanizable.

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para las siguientes:

- a) Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto fuera de carreteras como en circuitos especialmente adaptados.
- b) Otras actividades recreativas: Aquellas que impliquen la construcción de edificios o grandes instalaciones:
 - Instalaciones deportivas al aire libre
 - Actividades científico-culturales y/o de ocio con construcción de instalaciones.
 - De las actividades recogidas en los apartados a y b anteriores, únicamente serán admisibles aquellas actividades que necesariamente deban instalarse en el suelo no urbanizable, y que se ajusten a lo establecido por el artículo 28.5 de la Ley 2/2006.

B.3. Actividades cinegéticas y piscícolas

Recoge la práctica de la caza y la pesca. Su regulación se derivará de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación y en especial por la Ley de Caza 2/2011, de 17 de Marzo y las Ordenes Forales anuales de períodos hábiles de caza y pesca y las vedas especiales.

En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.

• C. APROVECHAMIENTO DE RECURSOS PRIMARIOS

○ C.1. Agricultura

C.1.1 Prácticas relacionadas con la explotación agrícola:

Incluye las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos): preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para mejoras de la agricultura en general.

C.1.2 Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola:

Incluye las construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las Actividades Agrícolas (destinadas a apoyar la producción agrícola), tales como:

- a) Almacenamiento y conservación de útiles y productos
- b) Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas
- c) Obras e instalaciones para agricultura de regadío (incluidas balsas de riego)
- d) Terrazas: construcción de bancales, siempre que éstos se realicen para evitar o minimizar procesos erosivos, y que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural.
- e) Playas de recogida de productos agrícolas

En cualquier caso, la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que se sirve o de las explotaciones en el caso de productos asociados.

Para las siguientes actividades se establece una regulación diferenciada en el artículo 22:

- f) Construcciones e instalaciones para apoyar la primera transformación de los productos agrícolas de la propia explotación: Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; Lagares de elaboración de sidra y bodegas para producción de vino y txakoli; Transformación y venta directa de los productos de la explotación; Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.); etc.
- g) Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento
- h) Vivienda vinculada a la explotación: se regula por el régimen general previsto en la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 en su artículo 31 en relación con la concesión de licencias de edificación de nueva planta para este uso.
- i) Invernaderos. Los invernaderos incluyen la actividad agrícola desarrollada en instalaciones permanentes, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas (hortícolas, ornamentales), cuyo interior permite el desarrollo de los cultivos en todo o parte

de su ciclo vegetativo. Puede tratarse de naves aisladas, o conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. El sistema de cultivo puede ser con suelo o sin suelo (hidroponía) y pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles.

Se distinguen:

- Invernaderos Familiares: Instalación de invernaderos de pequeño tamaño que tiene como finalidad la producción para el autoconsumo, el desarrollo social y rural, y su comercialización en mercados locales y de proximidad.
- Invernaderos Industriales: el resto de invernaderos no incluidos en la definición anterior.

o C.2. Ganadería

C.2.1 Prácticas relacionadas con la explotación ganadera:

Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Comprende también la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para las siguientes:

- a) Ganadería extensiva: Cuidado y aprovechamiento de las zonas de pasto encaminado a proporcionar el alimento necesario para la explotación del ganado no estabulado o estabulado solamente en invierno. Se incluyen las construcciones poco incidentes vinculadas a las explotaciones ganaderas tradicionales (bordas y cercados, abrevaderos, etc...).
- b) Ganadería intensiva: Aquella que se lleva a cabo en granjas para la cría intensiva de todo tipo de ganado y apenas requiere suelo para la obtención de alimento, ya que estos son adquiridos mayoritariamente fuera de la explotación.

C.2.2. Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas:

Incluye las construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las Actividades Ganaderas, tales como:

- a) Establos
 - b) Salas de ordeño y locales para conservación de leche
 - c) Estercoleros y depósitos de purines
 - d) Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
 - e) Silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas grano, piensos y forrajes para el ganado.

Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica)

- f) Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y vinculadas a la actividad del pastoreo trashumante o transterminante).
- g) Cierres y vallados
- h) Abrevaderos y sus captaciones
- i) Comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación).
- j) Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos).

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para las siguientes:

- k) Construcciones e instalaciones para la primera transformación de los productos ganaderos de la propia explotación: Queserías y demás productos lácteos; Elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados; Envasado de la miel y otros productos apícolas; etc
- l) Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural.
- m) Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento
- n) Vivienda vinculada a la explotación: se regula por el régimen general previsto en la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 en su artículo 31 en relación con la concesión de licencias de edificación de nueva planta para este uso

C.2.3. Acuicultura:

Instalaciones dedicadas al cultivo y/o la cría de pescados y mariscos marinos y continentales.

o C.3. Forestal

C.3.1 Prácticas relacionadas con la actividad forestal:

Incluye todas las actividades (excepto el pastoreo) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario.

La regulación del uso forestal se regirá por las Normas Forales de Montes y normas adicionales emanadas de la Administración competente.

Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del vuelo forestal.

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para las siguientes:

- a) Uso forestal con actividades silvícolas orientadas al manejo y conservación de las masas autóctonas. Se trata de una finalidad más conservacionista que cumple un papel ecológico.
- b) Uso forestal con actividades silvícolas orientadas a la explotación de las masas.
- c) Uso forestal para la progresiva eliminación y sustitución de las especies Alóctonas por autóctonas.
- d) Nuevas repoblaciones forestales alóctonas.

C.3.2 Construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad forestal de primera transformación:

Incluye las construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal, tales como el almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para:

- a) Infraestructuras tales como: Vías forestales e instalaciones anexas: barreras, pasos de agua; Parques o depósitos de procesado y apilado de madera; Instalaciones de vigilancia de incendios; Áreas y fajas cortafuegos; Puntos de agua; Cierres y vallas, etc.

C.4. Industrias Agrarias y Forestales

Industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria.

C.5. Actividades extractivas

Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como usos auxiliares vinculados directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitios en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

• D. INFRAESTRUCTURAS

○ D.1. Vías de transporte

Incluye Autopistas, Autovías, Carreteras y Ferrocarriles, junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico. Las condiciones de uso se ajustarán, en su caso, a los criterios establecidos en la Norma Foral 2/2011, de Carreteras de Bizkaia.

Como usos auxiliares de este uso se consideran las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustible, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, las básculas de pesaje, las áreas de limpieza y desinfección para camiones de transporte de ganado, etc., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones de funcionalidad señaladas.

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para las siguientes:

- a) Caminos rurales y pistas forestales: Tendrán la consideración de caminos rurales las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no se integren en la red de carreteras, de rango superior. Las condiciones de uso se ajustarán a los criterios establecidos en las Normas Forales de Carreteras y Caminos

○ D.2 Líneas de tendido aéreo

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

○ D.3. Líneas subterráneas

Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterránea.

○ D.4. Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A Incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies.

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para las siguientes:

- a) Parkings de estacionamiento de vehículos al aire libre (no considerados como uso asociado a áreas recreativas)
- b) Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua y embalses o grandes depósitos de agua
- c) Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.
 - Plantas depuradoras. (Admisible condicionado: mejora ambiental, forestal de explotación y Zona Agroganadera y Campiña-paisaje rural de transición)
 - Tratamiento de residuos sólidos orgánicos para compostaje, escala media. (Admisible condicionado: mejora ambiental y Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico y paisaje rural de transición)
 - Otras instalaciones de tratamiento de residuos sólidos. (Admisible condicionado: mejora ambiental)
- d) Plantas de generación de energía no renovable y centrales de biomasa forestal
- e) Instalaciones de producción de energía renovable, excepto centrales de biomasa forestal.
- f) Instalaciones de transformación de energía
- g) Centrales de captación o producción de gas, excepto fracking
- h) Fracking (1)

(1) Esta práctica queda explícitamente prohibida en todo el territorio municipal.

○ D.5. Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B

Incluye un conjunto de instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras- receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

● E. USOS EDIFICATORIOS

○ E.1. Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social

Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban necesariamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social por el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia según lo dispuesto en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Se requiere una regulación diferenciada según la finalidad de las actividades desarrolladas para las siguientes:

- a) Centros de acogida e información, ecomuseos y similares
- b) Agroturismo:

Se entiende por Agroturismo aquellos establecimientos que ofrecen la prestación de los servicios de alojamiento, con o sin manutención y otros servicios complementarios, mediante precio, en edificios que estén integrados en explotaciones agrarias.

La implantación de este uso se adaptará al Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

- c) Huertos comunitarios. Se consideran aquí los complejos hortícolas, divididos en parcelas de pequeñas dimensiones y con una serie de infraestructuras comunes.

Estos complejos son básicamente concebidos como una forma de recreo de la población urbana.

o E.2. Residencial aislado

Se trata de las construcciones de vivienda aislada de nueva planta en el ámbito del Plan no vinculadas a explotaciones agroganaderas. Con carácter general se prohíbe la implantación de edificaciones de nueva planta, salvo la excepcionalidad dispuesta por la legislación urbanística vigente (Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV: en caso de caseríos y edificaciones residenciales que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debido a la implantación de sistemas generales).

o E.3. Instalaciones peligrosas

Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

Artículo 3.3.23 Normativa específica correspondiente a cada calificación o Categoría. Matriz de Usos

En la matriz de ordenación se expresa gráficamente la regulación mediante el contraste, entre los usos y actividades potenciales (horizontal) y las diferentes categorías del SNU (vertical).

En cada celda de intersección se indican los términos de la ordenación según la siguiente simbología:

1. Uso propiciado o fomentado por ser considerado de efecto positivo para la gestión sostenible del territorio y muy correlacionado con la vocación natural del suelo.
2. Uso admisible o autorizable, cuando se considera compatible y complementario con la gestión sostenible de dichos suelos. El carácter autorizable desvela la necesidad de un procedimiento previo que establece las condiciones de desarrollo del uso o actividad.

3. Uso prohibido, cuando se considera incompatible con la vocación del suelo y los objetivos de la gestión sostenible del territorio.

En la matriz se añaden otros símbolos que expresan otros condicionantes especiales:

- 2a Admisible: se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D, Anexo I, “Instrumentos de actuación del PTS Agroforestal”).
- 3a Uso no deseable en dicha categoría de ordenación. Excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D, Anexo I, “Instrumentos de actuación del PTS Agroforestal”).
- * Usos Admisibles previo análisis de las consecuencias ambientales del Plan, Programa o Proyecto, que deberá incluir obligatoriamente un estricto análisis de alternativas de ubicación considerando las variables ambientales. Este análisis formará parte de la documentación a aprobar por el Órgano Sustantivo que corresponda. Los Planes, Programas o Proyectos que estén sometidos al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica o Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, serán evaluados según marque su legislación específica vigente. Además, si afectan a la Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico será necesaria la Evaluación de la Afección Sectorial Agraria (PEAS), en los términos que recoge el PTS Agroforestal.

De acuerdo con la sistematización de usos que se ha propuesto, en la matriz pueden producirse diferentes grados de permisividad en los usos. Prevalecerá el más específico frente al más genérico.

MATRIZ PARA LA ORDENACION DEL MEDIO FISICO

			ANTOLAMENDU KATEGORIAK CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN						
			Babes berezia Especial Protección	Babes berezia Espazio Libreetan Especial Protección en Espacios Libres	Ingurumenaren hobekuntza Mejora Ambiental	Gainazaleko uren babesa Protección de aguas superficiales	Basoa Zonas Forestales	Produktzio landazabala. Campiña de producción. Paisaje Rural de Transición	
Inguru- Giroaren babesa	Protec. ambienta	Kontserbazioa Conservación	1	1	1	1	2	2	
		Ingurugiroaren hobekuntza Mejora ambiental	1	1	1*	1	2	2	
Aisia eta asfialdia	Ocio y esparcimiento	Jolas-iharduera zabalak Recreo extensivo	2*	2*	2	2*	2	2	
		Jolas-iharduera trinkoak Recreo intensivo	3	3	3	3	2a	2a	
		Ehiza eta arrantza-iharduerak Actividades cinegéticas y piscícolas	2*	2*	2	2*	2*	2*	
Lehen sektoreko baliabideen ustiapena	Explotación de recursos primarios	Nekazaritza Agricultura	3	3	3	2*	2a*	1	
		Negutegiak Invernaderos	3	3	3	2*	3a	2*	
		Nekazaritza-ustiapenarekin lotutako eraikuntzak Construcciones ligadas con explotación agraria	3	3	3	3	3a	2a*	
		Abeltzaintza Ganadería	2*	2*	2*	3	2	2	
		Abeltzaintza-ustiapenarekin lotutako eraikuntzak Construcciones ligadas con explotación ganadera	3	3	3	3	3a	2*	
		Basoa Forestal	2*	2*	2*	2*	1	2*	
		Baso-ustiapenarekin lotutako eraikuntzak Construcciones ligadas con explotación forestal	3	3	3	3	2a	2a*	
		Nekazaritza-industriak Industrias agrarias	3	3	3	3	3a	2a*	
		Erauzketa-iharduerak Actividades extractivas	3	3	3	3	2*	2*	
		Azpiegiturak	Infraestructuras	Garraiabideak Vías de transporte	3	3	3	3	2a*
Aireko lineak Líneas de tendido aéreo	2*			2*	3	3	2a*	2a*	
Lurpeko lineak Líneas subterráneas	2*			2*	2*	3	2a*	2a*	
Zerbitzu ez linealen inst. teknikoak, A motatakoak Inst. téc. de servicios de carácter no lineal Tipo A	3			3	3	3	3a*	2a*	
Zerbitzu ez linealen inst. teknikoak, B motatakoak Inst. técnicas servicios de carácter no lineal Tipo B	2*			2*	3	3	2a*	2a*	
Hondakindegia eta zabortegiak Escombreras y vertederos de residuos sólidos	3			3	3	3	2a*	2a*	
Eraikuntza erabilerak	Usos edificatorios			Zeuden guneetan oinarritutako hirig. hazkundeak Crecim. urban. apoyados en núcleos preexistentes	3	3	3	3	2*
		Zeuden guneetan oinarritu gabeko hirig. hazkundeak Crecim. urban. no apoyados en núcleos preexistentes	3	3	3	3	3	3	
		Herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikinak Edificios de utilidad pública e interés social	2*	2*	3	3	3a	2a*	
		Nekazaritza-ustiategiari lotutako etxebizitza isolatua Residencial aislado vinculado a explotación agraria	3	3	3	3	3a	2a*	
		Etxebizitza isolatua Residencial aislado	3	3	3	3	3	3	
		Instalazio arriskutsuak Instalaciones peligrosas	3	3	3	3	2a*	2a*	

SECCIÓN 5: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 3.3.24 Condicionantes Superpuestos

1. El PGOU de Basauri establece los siguientes Condicionantes Superpuestos:
 - a) Riesgos naturales y cambio climático
 - Vulnerabilidad de acuíferos
 - Áreas erosionables
 - Áreas inundables
 - Riesgo de incendios forestales
 - b) Espacios Protegidos por sus valores ambientales
 - Puntos de agua
 - Recursos hidrológicos
 - Hábitats de interés comunitarios
 - Áreas de distribución preferente del visón europeo y del pez espinoso
 - Puntos de interés geológico
2. La delimitación gráfica de estas áreas se recoge en los planos de la serie 10.
3. Las determinaciones y directrices establecidas para cada condicionante en la presente sección se establecen como limitaciones adicionales a la regulación de usos de las Categorías de Ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar determinadas actividades según el tipo de riesgo presente en cada caso y en atención a los criterios específicos de protección.

• RIESGOS NATURALES Y CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 3.3.25 Vulnerabilidad de acuíferos

1. La definición de este condicionante superpuesto contempla: los acuíferos subterráneos, el riesgo de contaminación como consecuencia de arrastres superficiales en sustratos impermeables que alcanzan las aguas superficiales y los acuíferos aluviales.
2. Como criterio general se prohíben o limitan la localización de usos y actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo y por lixiviación al acuífero subyacente.
3. Las actuaciones que se vayan a desarrollar en estos ámbitos deberán tener en cuenta las siguientes directrices:
 - a) Son de aplicación las directrices generales del PTS Agroforestal para las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
 - b) En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera

que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

- c) En el caso de la existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilización de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
- d) Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
- e) Los restos de tala no serán arrojados en el interior de las simas y/o cuevas, ni se taparán cavidades naturales.
- f) Para actividades agropecuarias, control estricto en los tratamientos zoo y fitosanitarios y en el uso de productos químicos (fertilizantes) susceptibles de producir lixiviados.
- g) Para actividades de nueva implantación, el proyecto para la tramitación de la autorización deberá expresar con detalle las características de los procesos y los productos y residuos que se generan, así como las medidas preventivas que se incorporan.
- h) En las infraestructuras viarias, previsión de la recogida de lixiviados y control estricto de la circulación de vehículos con mercancías peligrosas susceptibles de producir lixiviados. Igualmente para las infraestructuras de oleoductos.
- i) Se prohíbe la ubicación de equipamientos de almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos urbanos y sustancias peligrosas.
- j) Se deberá proceder al control de actuaciones que modifiquen la cubierta vegetal y la estructura del suelo y afecten la permeabilidad natural del terreno.

Artículo 3.3.26 Áreas erosionables

1. La delimitación del condicionante de Erosionabilidad Riesgos Erosivos incluye aquellas áreas que por sus características geomorfológicas (fuertes pendientes, sustratos inestables etc.) presentan un alto grado de susceptibilidad ó riesgo al desarrollo y aparición de fenómenos erosivos, propiciados por la propia naturaleza del sustrato o por la actividad humana sobre el terreno.
2. Como criterio general se prohíben o limitan los usos y actividades que puedan modificar la estabilidad de los horizontes superficiales del suelo, promoviendo el mantenimiento de la cubierta forestal o fomento de la misma si no existiese.
3. Las actuaciones que se vayan a desarrollar en estos ámbitos deberán tener en cuenta las siguientes directrices:
 - a) Son de aplicación las directrices generales del PTS Agroforestal para las áreas vulnerables por los riesgos erosivos.
 - b) Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos. Para ello se limitará al máximo el uso extensivo del fuego, los desbroces extensivos y los movimientos de tierra y se incentivará la plantación manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas, cortas por bosquetes o aclareos sucesivos, sobre la corta a hecho o

matarrasa. La realización de estos trabajos requerirá el correspondiente permiso de la Administración competente, a través del cual se darán las instrucciones precisas que aseguren el mantenimiento de la estructura del suelo y las menores pérdidas posibles de este recurso.

- c) Reforestación de las zonas desarboladas en áreas erosionables, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento lento y medio.
- d) En los suelos con riesgos erosivos, se evitarán en la medida de lo posible los usos de infraestructuras y edificatorios, incluidas las construcciones e infraestructuras ligadas a los usos agroforestales.
- e) De cara a facilitar la gestión, se realizará la referenciación catastral de las zonas erosionables de titularidad particular y de libre disposición
- f) Las decisiones que con carácter excepcional supongan una corta a hecho o un cambio a un uso desarbolado en las Áreas Erosionables, serán tomadas en cada caso concreto por la Administración Forestal competente. Estas decisiones deberán justificarse bajo los siguientes criterios: Protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas e incendios) u tras causas debidamente reconocidas.
- g) Control especial de las actividades de ocupación y uso del suelos que modifiquen negativamente la cubierta forestal protectora del suelo y las condiciones de estabilidad del sustrato, de donde razonablemente puedan derivarse un incremento de los riesgos erosivos atendiendo a la interacción de dos factores: el tipo de actuación y la extensión que ocupa. Entre las actuaciones con mayor riesgo, atendiendo a la interacción de dos factores: el tipo de actuación y la extensión que ocupa, se indican: movimientos de tierras, escombreras y rellenos, apertura de nuevas carreteras y caminos forestales, modificaciones de la red de drenaje superficial, explotaciones forestales intensivas con cortas a hecho (matarasas) y labores asociadas de preparación del terreno, quemas de vegetación, etc.
- h) Los planes de ordenación de recursos forestales (PORF) que establece la Ley 43/2003 estatal de Montes, cuya competencia recae en el órgano forestal de la Diputación Foral de Bizkaia, deberán contemplar, en su caso, este riesgo e incluirlo específicamente en su documento técnico, elaborando propuestas concretas, entre las que se contaría con el fomento de los bosques protectores y la elaboración de un código de buenas prácticas que contemple la adecuación ambiental de las técnicas de explotación forestal intensiva y la aplicación preventiva de la gestión hidrológico-forestal así como la silvicultura de prevención de incendios, dado que las consecuencias de los incendios forestales, al desnudar el suelo, inciden negativamente en el desencadenamiento de fenómenos erosivos.
- i) En las zonas con riesgo de erosión, la Administración Forestal competente establecerá los criterios y requisitos exigibles para la realización de cualquier actividad que implique remoción de suelo o alteración de la vegetación, a fin de contar con las garantías técnicas suficientes para asegurar que dicha actividad no implica efectos negativos en los procesos de pérdida de suelo.

- j) Las actividades públicas de reforestación se centrarán preferentemente en las zonas de mayor riesgo y menor aptitud agrícola.
- k) En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se determinarán técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo.
- l) En toda acción territorial, se atenderá a la preservación de la vegetación y, muy especialmente, a la conservación de las masas arboladas autóctonas.

Artículo 3.3.27 Áreas inundables

1. La definición de este condicionante superpuesto contempla las zonas que presentan riesgos de inundación a partir de las máximas avenidas ordinarias y los diferentes periodos de recurrencia de 10, 100 y 500 años. Cualquier modificación futura de estas avenidas se entendería incorporada y sustituiría a las actuales y, en su caso, quedarían impedidos los desarrollos.
2. Las autorizaciones administrativas de las actuaciones del presente PGOU que afecten al Dominio Público Hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía y presenten riesgo de inundabilidad, se tramitarán desde la Agencia Vasca del Agua URA y serán resueltas por el Organismo de cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
3. Las actuaciones que se vayan a desarrollar en estos ámbitos deberán tener en cuenta las siguientes directrices:
 - a) Los desarrollos urbanísticos dentro de la mancha de inundación de los tres periodos de recurrencia de 10, 100 y 500 años, respetarán el régimen de intervención regulado en la Modificación del PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos. Concretamente, serán de aplicación los Criterios de Uso del Suelo en Función de su Inundabilidad.
 - b) Se tendrá especial atención a la afección de estos suelos en las siguientes actuaciones que presentan un mayor riesgo para los fenómenos de inundabilidad: la modificación de cotas de altitud de las llanuras de inundación por movimientos de tierras, escombreras y rellenos, la creación de barreras por la elevación del nivel de nuevas carreteras y caminos, la alteración de la red de drenaje superficial así como la compartimentación del espacio de las vegas inundables por la construcción de vallados y cierres de parcela que impiden la circulación durante las crecidas.
 - c) Para las explotaciones agropecuarias incluidas en este ámbito, se propone una ampliación y/o adaptación de las medidas contempladas en el II Plan de Desarrollo Rural Sostenible de la CAPV (2007-2013), por parte de la administración agraria competente, que permitan definir las buenas prácticas agropecuarias sobre suelos inundables y, que a su vez, se incorporen a los programas locales de desarrollo rural.
 - d) No podrán ser autorizados usos residenciales a cota alcanzable por la avenida de 500 años, garajes subterráneos y sótanos (salvo que garantice la estanqueidad y tengan respiraderos y vías de evacuación por encima de esa avenida), como tampoco se permiten las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves

inundaciones (tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos o instalaciones de servicios de Protección Civil). Tampoco serán autorizables rellenos que modifiquen la rasante y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe y acopios de materiales o residuos de todo tipo.

- e) Fuera de la zona de policía (100 m) en el resto de las zonas inundables se estará a lo dispuesto en el artículo 41 de la Normativa del Plan Hidrológico.
- f) La ordenación de usos, en su caso, para los ámbitos afectados por riesgo de inundabilidad para periodos de retorno de 500 años, deberá ser compatible con las limitaciones en zona inundable que establecen los artículos 40 y 41 de la Normativa del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental. (Real Decreto 1/2016 de 8 de enero).

Concretamente en el apartado E.2.3. “Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables incluidas dentro de la zona de flujo preferente” se establece lo siguiente:

“1.- Como criterio general los ámbitos fluviales adscritos a las zonas de flujo preferente deberán preservarse de usos urbanísticos intensivos, ocupaciones edificatorias y elementos infraestructurales, salvo los inherentes al medio fluvial.

Con las implantaciones urbanas preexistentes cuya eliminación se considere urbanísticamente impropio y/o social o económicamente inasumible se procederá a la realización de todas las actuaciones posibles de protección contra inundaciones viables, bien sea mediante la eliminación de obstáculos hidráulicos, la ampliación de la capacidad de desagüe de los cauces y/o la construcción de las obras de defensa factibles.

En los casos de tramas urbanas edificadas incluidas dentro de la zona de flujo preferente, se posibilitarán las operaciones de regeneración o renovación urbana, siempre y cuando las actuaciones no empeoren la inundabilidad de terceros (elevación de la lámina de agua no superior a 10 cm para la avenida de 500 años de periodo de retorno), ni condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de áreas circundantes y, si es posible, mejoren las condiciones de inundabilidad del entorno.

Debe procurarse, excepto manifiesta inviabilidad, que el nuevo ámbito quede fuera de la zona de flujo preferente y con la urbanización a cota superior a la de la avenida de 100 años de periodo de retorno y, preferentemente, a la de 500 años.

Si se produce tal manifiesta inviabilidad, los usos residenciales se situarán, en todo caso, por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años.

2.- El régimen general de los usos del suelo en las áreas inundables incluidas dentro de la zona de flujo preferente será el siguiente:

- Los usos permitidos en la zona de flujo preferente deberán adecuarse a lo dispuesto en el artículo 9.2 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y serán los que no presenten vulnerabilidad frente a las avenidas, y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona, tales como:

1.- Usos agrícolas: tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.

2.- Uso ganadero no estabulado.

3.- Usos recreativos, públicos y privados: parques y jardines, campos de golf, pistas deportivas, zonas de descanso, de natación, reservas naturales de caza, cotos de caza o pesca, circuitos de excursionismo o equitación, quedando excluidos los aparcamientos de vehículos complementarios, en su caso, de dichas instalaciones.

4.- Usos relacionados con el medio, como conservación del ecosistema fluvial ripario, de su capacidad hidráulica, drenaje sostenible, labores de vigilancia y salvamento.

5.- Cruces de infraestructuras de comunicaciones y de canalizaciones subterráneas con soluciones que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce.

- Con carácter general no podrán ser autorizados:

1.- Nuevos usos habitacionales incluidos las acampadas.

2.- Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso.

3.- Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas.

4.- Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean diáfanos, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.

5.- Rellenos de todo tipo, acopios de materiales de cualquier tipo de residuo, máxime cuando ocasionen una reducción significativa de la sección de desagüe, cuando puedan ocasionar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico o puedan flotar o ser arrastrados provocando la obstrucción de obras de drenaje, puentes, etc.

6.- Centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.

7.- Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras

canalizaciones subterráneas que en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

8.- Aparcamientos de vehículos con excepción de los superficiales que se dispongan sin alteración de relieve y de su capacidad de desagüe, sin edificación alguna y con la implantación de un sistema de aviso y de retirada de los vehículos en caso de avenida.

3.- Con carácter excepcional y sin perjuicio de lo que en el momento de su aprobación establezcan los futuros Planes de Gestión del riesgo de inundación, en la Zona de Flujo Preferente se podrán admitir nuevos aprovechamientos urbanísticos en aquellos suelos que, a la entrada en vigor del RDL 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, se encuentren en la situación de urbanizado definida por esa misma Ley del Suelo en su artículo 12.3, siempre y cuando se trate de alguno de los siguientes supuestos:”

Por otro lado, en el apartado E.2.4.- “Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por la avenida de 100 años de periodo de retorno situadas fuera de la zona de flujo preferente” se especifica lo establecido a continuación:

“1.- En ámbitos de carácter rural y zonas que actualmente no se encuentran urbanizadas.

Como criterio general en estas áreas es recomendable adoptar exclusivamente, usos compatibles con su condición natural de inundabilidad.

Con carácter general en estas zonas no serán admisibles, por tanto, nuevos usos edificatorios y urbanísticos, ni nuevos elementos infraestructurales puntuales e infraestructuras lineales dispuestas de forma paralela al cauce (salvo los cruces de las infraestructuras de comunicaciones y de las canalizaciones subterráneas que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce); ni la realización de actuaciones de modificación de la morfología del terreno (encauzamientos, rellenos, etc.) con objeto de posibilitarlos, salvo que se trate de suelos con clasificación urbanística como suelo urbano o urbanizable anterior al presente Plan o de nuevos desarrollos urbanísticos de carácter territorial programados en el correspondiente PTP.

En su caso, los nuevos desarrollos edificatorios urbanísticos que se realicen en estas zonas deberán cumplir los siguientes requisitos generales:

2.- En las áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente.

Como criterio general en estas áreas se tratarán de conservar los edificios y los usos urbanísticos preexistentes, adoptando medidas correctoras que permitan actuar sobre el riesgo de inundación. Se realizarán estudios hidráulicos en los tramos fluviales más significativos, evaluando las diferentes alternativas de

actuaciones integradas y progresivas basadas en la posible eliminación o disminución de los efectos producidos por obstáculos hidráulicos, las posibles ampliaciones de las secciones de drenaje de los cauces, las opciones de disposición de obras de defensa a lo largo de los márgenes o, en último caso, la gestión del traslado de la edificación a zonas más seguras.

En estas zonas se evitará también el establecimiento de las infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, bomberos, seguridad pública o depósitos de emergencia, en las que debe asegurar su accesibilidad en situaciones de emergencia por graves inundaciones, evaluando, en su caso, la viabilidad del traslado de las existentes si no resultará posible resolver, con la adopción de medidas correctoras, la eliminación o mejora de su actual exposición al riesgo de inundación.

En estas zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, los nuevos usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años, salvo que exista imposibilidad material debidamente justificada y se cumplan las restantes determinaciones generales enumeradas en el epígrafe E.2.2.”

Finalmente, en cuanto a la componente hidráulica, en el apartado E.2.5. “Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por la avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno” se recoge lo siguiente:

“En estas zonas es recomendable adoptar usos compatibles con su condición natural de inundabilidad aunque, sobre todo en las áreas ya urbanizadas y/o parcialmente desarrolladas urbanísticamente o en las que, en su caso, determine el correspondiente PTP, se podrán posibilitar nuevas actuaciones urbanísticas o infraestructuras lineales (comunicaciones, infraestructuras puntuales, etc.) bajo los siguientes condicionantes:

Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se podrá exigir un estudio hidráulico y ambiental detallado que defina y justifique medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación así como las mejoras introducidas para la disminución de daños o la anulación de la vulnerabilidad. Se contemplarán, así mismo, las determinaciones generales enumeradas en el epígrafe E.2.2.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.”

Artículo 3.3.28 Riesgo de Incendios forestales

1. Este Condicionante Superpuesto recoge áreas homogéneas que presentan riesgos elevados de incendios forestales.
2. El criterio general de ordenación pretende minimizar el nivel de riesgo de incendio, a través de la intervención en el paisaje forestal existente, introduciendo medidas de carácter preventivo y modificando las condiciones actuales de mayor riesgo.

3. Las actuaciones que se vayan a desarrollar en estos ámbitos deberán tener en cuenta las siguientes directrices:
- a) Serán de aplicación las directrices generales del Plan Forestal Vasco y sus determinaciones específicas para la gestión forestal de prevención de incendios.
 - b) Se deberán aplicar planes de ordenación forestal que desarrollen la silvicultura de prevención de incendios mediante actuaciones tales como: el fomento del paisaje en mosaico con vegetación de diferente combustibilidad limitando las grandes plantaciones homogéneas, el fomento de espacios abiertos sin riesgo de incendios, la incorporación de la ganadería extensiva (silvopastoreo), la ordenación del uso recreativo y la elaboración de un código de buenas prácticas por parte de la administración agroforestal competente que contemple la adecuación de las actividades de las explotaciones agropecuarias y forestales.
 - c) La creación de grandes extensiones homogéneas de plantaciones forestales de carácter pirófilo, las prácticas silvícolas que utilizan la quema de vegetación sin las debidas condiciones de seguridad, la quema incontrolada de pastos y matorrales, las negligencias a partir de áreas recreativas y la circulación motorizada por los caminos forestales, etc.
 - d) Para las explotaciones agropecuarias incluidas en este ámbito, se propone una ampliación y/o adaptación de las medidas contempladas en el II Plan de Desarrollo Rural Sostenible de la CAPV (2007-2013), por parte de la administración agraria competente, que permitan definir las buenas prácticas agropecuarias sobre suelos con riesgo de incendios y que, a su vez, se incorporen a los programas locales de desarrollo rural.
 - e) Se deben tener en cuenta las limitaciones y condicionantes recogidos en la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil de Emergencia por Riesgo de Incendios Forestales, aprobada por Acuerdo del Consejo de Ministros de 15 de noviembre de 2013 así como el Plan Especial de Emergencias por Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma Vasca. Concretamente se deben tener en cuenta los condicionantes recogidos en los anexos VI y VII del Plan Especial de Emergencias por Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma Vasca en relación a la obligatoriedad de realizar Plan de autoprotección para los usos en zonas de riesgo de incendio forestal alto o en zonas de interfaz urbano-forestal así como a lo referente a las instalaciones de acampada.

• ESPACIOS PROTEGIDOS POR SUS VALORES AMBIENTALES

Artículo 3.3.29 Puntos de agua

Serán de aplicación los nuevos criterios de evaluación del estado de las masas de agua subterránea recogidos en la modificación, por Real Decreto 1075/2015, de 27 de noviembre, del Real Decreto 1514/2009, de 2 de octubre, por el que se regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro.

Artículo 3.3.30 Recursos hidrológicos

Durante la vigencia de los planes hidrológicos serán de aplicación los criterios de seguimiento y evaluación del estado y potencial de las masas de agua superficial en ellos recogidos, que se irán sustituyendo de forma progresiva en los términos previstos por el Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.

Artículo 3.3.31 Hábitats de interés comunitarios

1. Incluye las manchas de vegetación de frondosas autóctonas que presenten suficiente entidad por sus dimensiones, ubicación en el medio, así como los Hábitats naturales de interés según la Directiva europea Hábitats (92/43/CEE).
2. Serán de aplicación las siguientes directrices:

El régimen de usos y actividades de las Áreas de Vegetación Autóctona será el establecido por la legislación y normativa sectorial aplicable (Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctonas). Sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de esta N.F., en tanto no existan causas justificadas, debe exigirse la conservación de dichas especies en los ámbitos con previsiones urbanísticas.

Los Hábitats de Interés Comunitario Prioritarios, están sujetos a un compromiso para su conservación, conforme a lo establecido en la Directiva Hábitat Europea, según la extensión y estado de conservación concreto de dichos hábitats en la zona.

El criterio principal en relación a la vegetación asociada a estas áreas será su conservación, por lo que los desarrollos que impliquen una actuación sobre las mismas estarán condicionados a la realización de un estudio de alternativas de delimitación y ordenación en el que se priorice su exclusión del ámbito de actuación. En caso de no ser posible, deberá incluirse dentro de la reserva sistema de espacios libres del ámbito.

Cualquier cambio en la delimitación o regulación de estos ámbitos será automáticamente incorporado por el PGOU, sin necesidad de promover una modificación del mismo.

Artículo 3.3.32 Áreas de distribución preferente del Visión Europeo

El 19 de junio de 2006 se aprobó el Plan de Gestión del Visión europeo en el Territorio Histórico de Bizkaia (Orden Foral 118/2006, 19 de junio), que será aplicado íntegramente y con carácter indefinido desde su entrada en vigor hasta que el Visión europeo sea descatalogado de la lista de especies en "Peligro de Extinción". El ámbito de aplicación del citado Plan será la totalidad de la red hidrográfica del Territorio Histórico de Bizkaia considerando como tal, tanto el dominio público como su zona de servidumbre definida en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. El plan a su vez define unas Áreas de Interés Especial.

En el caso de Basauri y tal y como se ha recogido en los documentos de carácter ambiental que se han ido generando a lo largo de la tramitación ambiental estratégica, las márgenes del río Nervión-Ibaizabal a su paso por el municipio de Basauri, se consideran áreas de especial interés para la conservación del visón europeo y el artículo 9 de dicha ley establece que cualquier actuación en las áreas de interés especial que implique la modificación de las características del hábitat utilizado para la reproducción o como refugio por la especie, necesitará autorización previa del Departamento de Agricultura.

Además el artículo 10 dice que cualquier plan o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta, sobre la conservación o recuperación de la especie en las áreas de interés especial, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento de Agricultura, quién velará por una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre los objetivos del presente Plan de Gestión. Dicha evaluación contemplará, entre otros aspectos, las posibles afecciones a la especie, a la calidad de las aguas y de hábitat, determinando en función de su afección previsible, las fechas óptimas para su ejecución, estableciendo como periodo crítico para la reproducción de la especie el comprendido entre el 15 de marzo y el 31 de julio.

A su vez, el artículo 11 de dicha ley dicta que los procedimientos administrativos de autorizaciones o concesiones en el ámbito del Plan de Gestión, así como los de Evaluación del Impacto Ambiental, incluirán los informes y estudios necesarios para el análisis, diagnóstico y valoración de las repercusiones e impactos que sobre la especie y su dinámica poblacional pudieran tener las actuaciones y proyectos. Dichos informes y estudios contendrán las medidas preventivas encaminadas al mantenimiento de las condiciones necesarias del hábitat y de la especie en las zonas de presencia actual, así como las medidas correctoras dirigidas a la restauración del hábitat en los casos en los que el mismo no cuente con los requerimientos de la especie.

Finalmente, el artículo 12 explica que los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico deberán asegurar la preservación, mantenimiento o recuperación de los hábitats del visón europeo, justificando los casos en que es necesario limitarlos.

El nuevo PGOU de Basauri, ya recoge las áreas de especial interés del visón europeo como condicionante superpuesto y tanto en la documentación ambiental como en el propio PGOU, se ha incluido la delimitación de dichas áreas en la documentación gráfica.

Se enumeran a continuación aquellas medidas a tener en cuenta con respecto al visón europeo, que de la misma forma se van a recoger en la normativa del PGOU de Basauri:

Con el fin de reforzar la prohibición de antropización del área de interés especial anteriormente descrita, la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri deberá incluir expresamente la obligación de que cualquier actuación u obra en las áreas de interés especial debe obtener la autorización previa del Departamento de Agricultura, establecida en el artículo 9 de la Ley Foral 118/2006. Sería conveniente

además que la propia emisión de la licencia municipal estuviese condicionada a la obtención de dicha autorización.

Además, se deberán tener en cuenta las siguientes medidas preventivas y correctoras, con el objetivo de evitar posibles afecciones indirectas. Se deberán tener en cuenta las siguientes medidas:

1. Toda modificación se deberá llevar a cabo lejos de la época de alta sensibilidad del visón europeo (15 marzo – 31 de julio).
2. El límite del perímetro se deberá ajustar a lo establecido por el Dominio Público Hidráulico; se sugiere que a la hora de realizar cualquier alteración cercana a la zona se coloque una barrera que delimite la ribera.
3. Se deberán potenciar en el río Nervión-Ibaizabal, acciones de conservación y recuperación de su cauce, como forma de mejorar el hábitat del visón europeo. Se entiende cómo conservar el mantenimiento del caudal, su cantidad y calidad, del cauce y de sus taludes, y de la vegetación de ribera (árboles y arbustos) en el tramo de Dominio Público Hidráulico y su Servidumbre de Paso. Es importante considerar los pequeños regatos y tributarios, como zonas de campeo, y de conexión entre poblaciones. Se entiende cómo mejorar: el desarrollo de actividades que permitan la recuperación de las riberas del río Nervión-Ibaizabal a un nivel aceptable para la supervivencia de la especie. Para ello sería preciso recuperar los lechos, los taludes y la vegetación de ribera en la zona de Dominio y Servidumbre. En los tramos canalizados deben emprenderse acciones que permitan el desarrollo, al menos en parte, de los tres puntos mencionados
4. Queda prohibido el uso de especies catalogadas como invasoras o potencialmente invasoras.
5. Queda prohibido acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

Artículo 3.3.33 Área de distribución del Pez espinoso

Se deberá seguir lo indicado por el DECRETO FORAL de la Diputación Foral de Bizkaia 186/2008, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión del pez Espinoso, *Gasterosteus aculeatus Linnæus*, 1758, en el Territorio Histórico de Bizkaia, como especie vulnerable y cuya protección exige medidas específica.

En el artículo 7 se recoge que cualquier plan, programa o proyecto con repercusión apreciable, directa o indirecta, sobre la conservación o recuperación de la especie en las áreas de interés especial, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento de Agricultura, quien velará por una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre los objetivos del Plan de Gestión.

En el artículo 8 los procedimientos administrativos de autorizaciones o concesiones en el ámbito del Plan de Gestión, así como los de Evaluación del Impacto Ambiental,

incluirán los informes y estudios necesarios para el análisis, diagnóstico y valoración de las repercusiones e impactos que sobre la especie, su dinámica poblacional y su hábitat pudieran tener las actuaciones y proyectos. Dichos informes y estudios contendrán las medidas protectoras necesarias, entre las que se encuentran, entre otras (las estrechamente relacionadas con el PGOU de Basauri):

- a) Control y mejora de la calidad del agua en las áreas especial interés del Espinoso, promoviendo la realización prioritaria de las oportunas labores de saneamiento y depuración de áreas residuales.
- b) Evitar que se realicen alteraciones físicas de los cauces donde se encuentra el espinoso: encauzamientos, rectificaciones, construcción de defensas rígidas, dragados, azudes y presas, etc.
- c) En los proyectos de actuaciones con potenciales efectos negativos sobre el Espinoso y su hábitat que vayan a efectuarse en las áreas de interés especial para la especie, prever las medidas protectoras y correctoras en orden a que las nuevas zonas tengan unos requerimientos mínimos que permitan la viabilidad de sus poblaciones.
- d) Mejora general del hábitat del Espinoso, realizando recuperaciones de orillas y cauces.

Evitar la introducción de especies que afectan negativamente a las poblaciones de Espinoso en todo su ciclo vital, así como intentar eliminar las poblaciones ya existentes de estas especies en su área de distribución y zonas cercanas: Perca Americana (*Micropterus salmoides*), Lucioperca (*Stizostedion lucioperca*), Perca Sol (*Lepomis gibbosus*), Cangrejo Rojo (*Procambarus clarkii*) y en especial Gambusia (*Gambusia sp.*).

Los órganos competentes en la autorización de planes, obras y proyectos que puedan afectar al hábitat del Espinoso y sus poblaciones, incluyendo los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, tendrán en cuenta las medidas de protección de este Plan.

Artículo 3.3.34 Fauna cinegética y pesca

1. Queda prohibida todo tipo de pesca de cualquier especie en todos los tramos fluviales cuya anchura de lámina de agua no supere los dos metros, según lo establecido en el artículo 12.2 y Anexo VI de la Orden Foral 1559/2018, de 7 de marzo, por el que se desarrolla la normativa que regula el aprovechamiento de la pesca continental en el T.H. de Bizkaia para 2018.
2. El ámbito del PGOU de Basauri tiene la consideración de ámbito cinegético de aprovechamiento común, conforme a la clasificación establecida en la Ley 2/2011, de 17 de marzo, de Caza, salvo lo dispuesto para Zonas de seguridad en el artículo 27 de la Ley.
3. Según lo establecido en el artículo 24 de la Ley 2/2011, de 17 de marzo, de Caza, las masas de agua superficiales y sus zonas adyacentes tendrán la consideración de refugios de fauna, sin necesidad de declaración.

Artículo 3.3.35 Flora invasora

Al efecto de minimizar la generación de nuevos focos de especie de flora invasora incluida en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el catálogo español de especies invasoras, tanto en la concesión de licencias de obra, como en el transcurso de las obras de nuevas urbanizaciones, la promotora deberá cumplir las siguientes obligaciones:

1. Utilización en las obras de tierra vegetal libre de propágulos o semillas de especies de flora invasora.
2. Uso de maquinaria en condiciones de limpieza adecuada, que garantice el nulo aporte de restos vegetales o semillas que puedan permitir la implantación de las especies invasoras.
3. Vigilancia de las obras durante el periodo de garantía de las mismas y obligación de eliminación de los ejemplares de flora invasora que puedan afincarse, en particular *Fallopia japonica*, *Cortaderia selloana*, *Buddleja davidii*, y *Baccharis halimifolia*.
4. Prohibición de nueva siembra o plantación en parques y jardines, tanto públicos como privados, de ejemplares de las siguientes especies de flora:
 - Acacia dealbata – Mimosa
 - Agave americana – Pitera común
 - Ailanthus altissima – Ailanto, árbol del cielo, zumaque falso.
 - Alternanthera philoxeroides
 - Ambrosia artemisiifolia L.
 - Araujia sericifera Brot.
 - *Asparagus asparagoides* – Esparraguera africana
 - Azolla spp.- Azolla
 - Baccharis halimifolia – Bacaris, carqueja
 - *Buddleja davidii* – Budleya, arbusto de las mariposas
 - Cabomba caroliniana – Ortiga acuática
 - *Carpobrotus acinaciformis* – Uña de gato
 - *Carpobrotus edulis* – Uña de gato
 - *Cortaderia selloana* spp – Hierba de la pampa, carrizo de la pampa.
 - *Crassula helmsii*
 - *Cylindropuntia tunicata* – *Cylindropuntia*
 - *Egeria densa*
 - *Eichornia crassipes* – Jacinto de agua, camalote
 - *Elodea canadensis* – Broza de Canadá, peste de agua.
 - *Elodea nuttallii* – Broza de Canadá, peste de agua.
 - *Fallopia baldschuanica* – Viña del Tibet
 - *Fallopia japonica* – Hierba nudosa japonesa.
 - *Hedychium gardnerianum* – Jengibre blanco
 - *Heracleum mantegazzianum* – Perejil gigante
 - *Hydrocotyle ranunculoides* – Redondita de agua
 - *Ludwigia* spp. – Duraznillo de agua

- *Myriophyllum aquaticum*
- *Nicotinian glauca* – Tabaco moruno
- *Nymphaea mexicana* – Lirio amarillo
- *Opubtia dillenii* – Tunera india
- *Opuntia máxima* – Tunera común
- *Opuntia stricta* – Chumbera
- *Pennisetum setaceum* – Rabogato
- *Pistia stratiotes* – Lechuga de agua.
- *Salvinia* spp.
- *Senecio inaequidens* – Senecio del Cabo
- *Spartina densiflora* – Espartillo
- *Spartina patens*
- *Tradescantia fluminensis* – Oreja de gato.

Artículo 3.3.36 Puntos de interés geológico

1. Se recogen aquellos elementos merecedores de protección, en razón de sus específicas condiciones geológicas y geomorfológicas, así como aquellas áreas que por su rareza, espectacularidad, belleza y singularidad, se consideran por el Plan como vestigios de los fenómenos más representativos del patrimonio geológico o geomorfológico. A este respecto, se incorpora el contenido del Mapa de Áreas y Puntos de Interés Geológico de la CAPV.
2. Serán de aplicación las siguientes directrices:

Precisarán de un estudio pormenorizado que los analice a través de un Plan Especial encargado de llevar a cabo la delimitación de su ámbito, su entorno de protección, así como su ordenación definitiva.

El régimen de intervención responderá en todo caso a los principios de mínima intervención.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1 Definición y ámbito

1. Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que cumplen lo indicado al efecto en la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, en atención a su idoneidad para servir de soporte al desarrollo urbano, de conformidad con los objetivos del presente plan general, establecidos en relación con las necesidades urbanísticas del municipio de Basauri.
2. El plan general de Basauri define en suelo urbanizable únicamente la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 5: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.5.1 Suelo urbano. Sus categorías.

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que cumplen las condiciones establecidas a estos efectos por la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

2. De conformidad con dicha Ley, los terrenos del suelo urbano dotados de ordenación pormenorizada se adscriben a una de las dos categorías del suelo siguientes:
 - Suelo urbano consolidado
 - Suelo urbano no consolidado
3. La categorización del suelo urbano constituye una determinación propia de la ordenación pormenorizada.
4. La categorización de los terrenos clasificados como suelo urbano se define gráficamente en el plano 03 Clasificación del suelo.

Artículo 3.5.2 Suelo urbano consolidado.

1. Se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen las condiciones establecidas al efecto por la legislación urbanística.
2. La concreción de los terrenos a incluir en esta categoría de suelo urbano se establece en el plan que defina la ordenación pormenorizada, y posteriormente en la fase de ejecución de la ordenación urbanística.
3. La concreción definitiva de la categorización del suelo urbano consolidado en la fase de ejecución, se realizará, en su caso, en la tramitación del proyecto de equidistribución, o del proyecto de edificación, una vez realizado un análisis completo y exhaustivo de los datos relativos a la urbanización y a relación con las previsiones de edificabilidad de la ordenación pormenorizada.
4. En el proyecto de edificación preciso para obtener licencia de obras, situado en terrenos incluidos en suelo urbano consolidado, se deberá aportar un documento anexo a la Memoria, en el que figurará la documentación gráfica y escrita precisa para calcular la edificabilidad urbanística y la ponderada existente, así como las resultantes de la nueva edificación proyectada. Su comparación permitirá, en cada caso, mantener la categoría del suelo como suelo urbano consolidado, o pasar a ser suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.
5. Cuando en fase de ejecución, la concreción definitiva de los terrenos que cumplan las condiciones para ser incluidos en la categoría de suelo urbano consolidado resultase diferente de la previamente establecida por la ordenación pormenorizada, se entenderá modificada la categorización de dichos terrenos de conformidad con las conclusiones resultantes de la fase de ejecución.
6. La alteración de la categorización del suelo urbano consolidado realizada en la fase de ejecución urbanística, no implicará alteración de la ordenación pormenorizada.

Artículo 3.5.3 Suelo urbano no consolidado.

1. Se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que cumplen las condiciones establecidas al efecto en la legislación urbanística.

2. La categoría de suelo urbano no consolidado se subdivide en dos subcategorías de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 2/2006:
 - Suelo urbano no consolidado por la urbanización.
 - Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada superior respecto a la previa existente para lo que habrá que tener en consideración el artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Artículo 3.5.4 Suelo urbano no consolidado por la urbanización

1. Se incluyen en la subcategoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, aquellos terrenos que carecen de urbanización consolidada, de conformidad con lo establecido por el artículo 11.3.b)1, apartados a) y b), de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.
2. La ejecución de la ordenación pormenorizada de los terrenos incluidos en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado queda sujeta a la formulación, tramitación y aprobación, con carácter previo al desarrollo de las actividades materiales de ejecución, de los presupuestos de la ejecución urbanística b), c) y d), establecidos en el artículo 135 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Artículo 3.5.5 Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada

1. Se incluyen en la subcategoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, aquellos terrenos que, sin carecer de urbanización consolidada, de conformidad con lo establecido por el artículo 11.3.b)1, apartados a) y b) de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, la ordenación pormenorizada los define, de manera indubitada, con una edificabilidad ponderada superior a la que se residencia con anterioridad a la aprobación inicial del plan que establece su ordenación pormenorizada.
2. La concreción última de la inclusión de los terrenos en esta subcategoría de suelo urbano, se establece en el plan que define la ordenación pormenorizada o, sin perjuicio de lo anterior, posteriormente en la fase de ejecución de la ordenación urbanística.
3. La concreción definitiva de la categorización y en su caso de la subcategorización de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada se realiza, en su caso, en la tramitación del proyecto de equidistribución o del proyecto de edificación, una vez realizado un análisis completo y exhaustivo de los datos relativos a la urbanización y a la edificabilidad ponderada existente y establecida por la ordenación pormenorizada.
4. Será de aplicación al suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.5.2, de estas normas urbanísticas.
5. El cambio de categorización o subcategorización de los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, se

entenderá producido de conformidad con las conclusiones resultantes de la fase de ejecución, sin que implique alteración de la ordenación pormenorizada.

CAPÍTULO 6: EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1: EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO.

Artículo 3.6.1 Actuaciones de ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano

1. La ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano se llevará a cabo por medio de los diversos tipos de actuación establecidos en la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.
2. Los tipos o modalidades de actuación son los siguientes:
 - Actuación aislada.
 - Actuación de dotación.
 - Actuación de ejecución de dotaciones públicas.
 - Actuación integrada.
3. Las determinaciones de esta sección tienen el rango jerárquico propio de la ordenación estructural.

Artículo 3.6.2 Actuaciones aisladas

1. Quedan sujetos al régimen de ejecución de las actuaciones aisladas los solares, las parcelas que no ostenten tal condición y que cumplan lo establecido en el artículo 40.1 del Decreto 105/2008 de 3 de Junio, así como las agrupaciones de diversas parcelas definidas para cumplir con las condiciones de la normativa de parcela mínima, incluidas en terrenos categorizados como suelo urbano consolidado, según lo indicado en el plano 03. titulado “Clasificación del suelo”.
2. La colocación, en el plano 05.2 titulado “Gestión. Ámbitos de Intervención” del acrónimo AA en determinadas parcelas de suelo urbano consolidado permite identificar aquellas actuaciones aisladas claramente definidas que se estima conveniente individualizar de manera expresa. En el resto de las parcelas privadas del suelo urbano consolidado por la urbanización, la delimitación de las actuaciones aisladas se efectuará atendiendo al parcelario existente en el momento de ejecutar la actuación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 titulado “Actuaciones aisladas” del decreto 105/2008 de 3 de Junio.
3. La vinculación al régimen de ejecución de actuaciones aisladas se establece en las determinaciones de la categorización del suelo urbano consolidado definida por este plan general, por el planeamiento de desarrollo o, posteriormente, en fase de ejecución de la ordenación pormenorizada.
4. Cuando la actuación edificatoria precise realizar obras de urbanización al objeto de cumplir los requisitos necesarios para adquirir la condición de solar, se deberá presentar conjuntamente con el proyecto de edificación el de obras

complementarias de urbanización, las cuales se deberán ejecutar y abonar con cargo al titular de la actuación edificatoria.

5. El Ayuntamiento deberá establecer los avales o garantías precisas para asegurar el cumplimiento del deber de ejecutar las obras indicadas en el apartado anterior.
6. Las condiciones de ejecución de las actuaciones edificatorias propias de las actuaciones aisladas, son independientes del condicionado establecido, en su caso, por la ordenación pormenorizada para completar o adaptar sus determinaciones a través de un estudio de detalle.

Artículo 3.6.3 Actuación de dotación.

1. Quedan sujetas al régimen de ejecución de las actuaciones de dotación, aquellas parcelas incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, individualizadas como tales por la ordenación pormenorizada, o posteriormente en la fase de ejecución de dicha ordenación, según lo indicado en el artículo 3.5.5. titulado “Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada”, de estas normas urbanísticas.
2. La ejecución de la actuación de dotación conllevará el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación vigente, comprendiendo las indicadas para las actuaciones aisladas en el artículo anterior y además el levantamiento de la carga dotacional correspondiente y la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad ponderada.
3. En cualquier caso, el deber de levantamiento de la carga dotacional, la cesión de los terrenos dotacionales y la ejecución de las obras de urbanización pendientes, se cumplirán previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de edificación que materialice cualquier incremento de la edificabilidad ponderada existente en el momento de la entrada en vigor de este plan general.

Artículo 3.6.4 Actuación de ejecución de dotaciones públicas

1. Los terrenos dotacionales, clasificados como suelo urbano, que deban pasar a dominio público y que no estén incluidos en algún otro tipo de actuación, se considerarán incluidos en un ámbito de ejecución de dotaciones públicas y se deberán obtener por expropiación.
2. La ejecución de la dotación pública se realizará con cargo a la administración competente.

Artículo 3.6.5 Actuación integrada

1. Quedan sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que cumplen lo establecido al efecto por la legislación urbanística al estar incluidos en el suelo urbano categorizado como suelo urbano no consolidado por la urbanización y al efecto se incluyan o adscriban a una actuación integrada por la ordenación pormenorizada contenida en la documentación de este plan general o del posterior planeamiento de desarrollo.

2. La totalidad de los terrenos incluidos o adscritos en las actuaciones integradas definidas en suelo urbano en la documentación de este plan general, deberán ser objeto de programación única a través de un único programa de actuación urbanizadora.
3. El ámbito de ejecución de las actuaciones integradas de suelo urbano puede estar constituido por zonas privadas y zonas de sistemas generales. El ámbito de una actuación integrada puede ser continuo o discontinuo.
4. El plan especial de ordenación urbana y el programa de actuación urbanizadora podrán aprobar ligeros reajustes de la delimitación de los terrenos incluidos y/o adscritos a la actuación integrada establecida por la ordenación pormenorizada, originados por ajustes de titularidad de las parcelas incluidas en ella. Al efecto deberá presentar, en su caso, una detallada justificación de los posibles perjuicios a terceros propietarios afectados por el reajuste. En cualquier caso no supondrá una alteración de la superficie de la actuación integrada superior al 10%.
5. La división que, en su caso, se estime preciso establecer de la totalidad del ámbito de la actuación integrada en unidades de ejecución, se realizará a través del programa de actuación urbanizadora, sin perjuicio de que se pueda establecer esta determinación en la ordenación pormenorizada. En cualquier caso, la delimitación de las unidades de ejecución abarcará la totalidad de los terrenos de la actuación integrada, tanto los integrados como los adscritos, con independencia de su cualidad de zona pública o privada.
6. Salvo indicación expresa establecida en la ordenación pormenorizada o en el programa de actuación urbanizadora, la ejecución de una actuación integrada conlleva la obligación de ceder gratuitamente todos los terrenos incluidos y adscritos a la actuación y levantar todas las cargas de urbanización precisas para completar la urbanización de todo su ámbito.
7. También se considera como carga de urbanización, a levantar con cargo a la ejecución de la unidad integrada, la ejecución de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en ella que hubiese sido establecida por la ordenación urbanística y, en su caso, por el programa de actuación urbanizadora. En cualquier caso, se deberá realizar la ejecución de las obras precisas para la conexión, mantenimiento y mejora de la funcionalidad de los sistemas generales exteriores a la actuación integrada, que sean precisas para la funcionalidad de la actuación considerándose también dichas obras como cargas de urbanización a costear por el promotor de la actuación urbanizadora.

SECCIÓN 2: EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.6.6 Régimen de ejecución en suelo urbanizable

1. La ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbanizable se llevará a cabo a través de actuaciones integradas, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.
2. Las determinaciones de esta sección tienen el rango jerárquico propio de la ordenación estructural.

Artículo 3.6.7 Ámbito de la ordenación de los planes parciales en suelo urbanizable

1. El ámbito de la ordenación de los planes parciales en suelo urbanizable abarcará la totalidad de los terrenos incluidos y/o adscritos a él.
2. El plan parcial de cada sector, podrá realizar también la ordenación pormenorizada de terrenos colindantes o próximos a su ámbito, cuando sea aconsejable para una mejor coordinación de la ordenación pormenorizada.
3. La inclusión de dichos terrenos exteriores al sector en la ordenación del plan parcial no supondrá ninguna alteración del régimen de ejecución de los terrenos incluidos y/o adscritos al sector, ni tampoco de los terrenos exteriores a él, que sean objeto de la ordenación pormenorizada citada.

Artículo 3.6.8 Actuaciones integradas en suelo urbanizable. Criterios para el reajuste de su delimitación y cargas de urbanización

1. La totalidad de los terrenos incluidos y adscritos a un sector, se incluirán en una o varias actuaciones integradas a establecer por la ordenación pormenorizada del plan parcial correspondiente quedando sujetas a su régimen de ejecución.
2. La totalidad de los terrenos de la red dotacional de sistemas generales y locales incluidos y/o adscritos en los sectores urbanizables se obtendrá por la Administración de manera gratuita a través de cesión, de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.
3. Es de aplicación a la delimitación y régimen de ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbanizable, lo indicado en los apartados 3, 4, 5,6 y 7 del artículo 3.6.5 titulado "Actuaciones integradas en suelo urbano.

SECCIÓN 3: EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Se encuentra regulada en el Capítulo 3: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO 4: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1: 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.

A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa de la Actuación Integrada, 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.
2. Las cédulas se expedirán en el plazo de dos meses, previa solicitud escrita a la que se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000, como mínimo.
3. El solicitante de la Cédula aportará cuantos otros datos de localización le sean requeridos por los servicios municipales.

CAPÍTULO 2: DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

SECCIÓN 1: DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 4.2.1 El deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:
 - a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.
 - b) En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.
3. Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquella que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Artículo 4.2.2 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, y accesibilidad.

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

1. **En urbanizaciones:**
 - a) El propietario de cada parcela mantendrá las acometidas a las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
 - b) En urbanizaciones particulares, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de todos los elementos integrantes de la urbanización, hasta tanto sea la misma entregada al Ayuntamiento y recepcionada por éste. Además, corresponderá a los mismos propietarios el mantenimiento de terrenos e instalaciones que sean de servicio común para el conjunto, aunque se mantenga su propiedad privada, siempre que la misma no pueda imputarse a persona concreta, en cuyo caso será ésta la obligada a su mantenimiento.
 - c) Las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

- d) Tanto en urbanizaciones particulares como en las de propiedad municipal, se deberá garantizar la accesibilidad de tal forma que permita el uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación, o cualquier otra limitación psíquica o sensorial de carácter temporal o permanente, cumpliendo con las determinaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable”.
- e) Los gastos que se deriven de las obras de adecuación a la normativa de accesibilidad necesarias, correrán de cargo de los particulares en los casos de urbanizaciones privadas, así como su mantenimiento como el resto de los elementos de la urbanización hasta tanto no sean entregadas al Ayuntamiento y recepcionadas por éste.

2. En construcciones:

- a) **Condiciones de seguridad:** Las edificaciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad; contar con protección de su estructura frente a la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores; conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos adecuados. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiere, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin ocupantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.
 - b) **Condiciones de salubridad:** Se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Además deberán conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
 - c) **Condiciones de ornato:** Se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecuarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.
 - d) Se prohíbe todo tipo de pintadas, instalación de carteles, letreros, propaganda, etc., que no esté expresamente autorizada por las Ordenanzas Municipales correspondientes previa licencia municipal.
3. Los terrenos con destino urbano deberán mantenerse limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del terreno para evitar riesgo de accidentes.

Hasta que se otorgue licencia de edificación, en estos terrenos urbanos, la Autoridad Municipal podrá implantar y autorizar, con carácter provisional y

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

4. Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable) deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo. A tal fin, el propietario tiene la obligación de limpiarlos periódicamente de forma que se evite la existencia de basuras, desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, y vallarlos correctamente, si fuere necesario.
5. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal teniendo en cuenta las prohibiciones y limitaciones determinadas por el Plan.

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

6. **Condiciones de accesibilidad:** Se deberá garantizar la accesibilidad de tal forma que permita el uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación, o cualquier otra limitación psíquica o sensorial de carácter temporal o permanente, cumpliendo con las determinaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable. (PLENO 22/12/08)

Artículo 4.2.3 Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones

1. Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen.
2. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir por las mismas razones la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Artículo 4.2.4 Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación

1. La Autoridad Municipal ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación por sus propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.
2. El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario, o a la expropiación con carácter sancionador del inmueble en los términos autorizados por la legislación vigente.

SECCIÓN 2: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 4.2.5 Procedencia de la declaración de ruina

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos legalmente.
2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

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

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
 - b) Asimismo en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
 - c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.
3. Obras de reparación son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

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

El valor actual del edificio (V_a) se obtendrá de acuerdo con el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo R.D. 1492/2011

4. Los edificios sometidos a algún régimen de protección especial según se recoge en el Título Undécimo, no se depreciarán, ni por edad ni por uso.
5. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hace referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
6. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 4.2.6 Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados

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

CAPÍTULO 3: LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 1: ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Artículo 4.3.1 Actos sujetos a Licencia

1. Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Se hallarán sujetos a la obligación de obtener previa licencia del Ayuntamiento la realización de los actos que enumera la legislación urbanística aplicable y, en concreto, los enumerados en el artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial del Plan, con independencia del carácter público o privado de las personas que las promuevan o de que los terrenos o inmuebles que las soporten pertenezcan al dominio o patrimonio público, incluso en la zona marítimo-terrestre y portuaria, y aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.
3. Se excluyen de esta necesidad de obtención de licencia las excepciones a que se refieren el artículo 34 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la disposición adicional octava de la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 4.3.2 Competencia para su otorgamiento

Corresponderá al Alcalde el otorgamiento o denegación de toda clase de licencias urbanísticas.

SECCIÓN 2: LICENCIA PARA INSTALACIÓN, PUESTA EN SERVICIO O FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN.

Artículo 4.3.3 Casos: declaración responsable, comunicación previa o licencia

1. Bajo procedimiento de declaración responsable o comunicación previa: instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
2. Licencia general: resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

Artículo 4.3.4 Estaciones o instalaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa

1. Requisitos de las estaciones o instalaciones:
 - a) que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
 - b) que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
 - c) que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico y que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
 - d) que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
 - e) que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
 - f) las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.
2. En esos casos, las licencias serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas.

Entre otras, se encuentran las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue.

3. La eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).
4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, ese podrá tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.
5. Para el caso de obras, el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de

las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Artículo 4.3.5 Estaciones o instalaciones sometidas a licencia general

1. Requisitos de las estaciones o instalaciones:
 - a) instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas
 - b) estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior: con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos.
2. Según el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Artículo 4.3.6 Modificaciones de infraestructuras de comunicaciones existentes

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

CAPÍTULO 4: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

Artículo 4.4.1 Ámbito de Aplicación:

1. Con carácter general, las actuaciones municipales en materia de accesibilidad, incluida la expropiación para la efectiva implantación de aparatos elevadores será de aplicación en los inmuebles que cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Han de estar destinados a uso preferentemente residencial, sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario.
 - b) Las edificaciones en que se ubiquen las viviendas no han de estar incluidas en el régimen de Fuera de Ordenación Expresa del Plan General.

- c) Esas edificaciones, o, incluso, las viviendas y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con dificultades de accesibilidad, que justifiquen la aplicación de las previsiones establecidas en este capítulo y en la Ordenanza Municipal de desarrollo.

Artículo 4.4.2 Incidencia de las obras y actuaciones proyectadas

1. Las obras y actuaciones proyectadas para resolver los problemas de accesibilidad pueden incidir en:
- Locales y espacios o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.
 - Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.
 - Terrenos no edificados integrados en la parcela vinculada a la referida edificación.
 - Terrenos exteriores y ajenos a la citada parcela, colindantes tanto con ésta como con la edificación de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso.

Artículo 4.4.3 Autorización

En el caso de los apartados c) y d) si los terrenos fueran de uso público o de uso y dominio público, la Administración actuante previo el procedimiento patrimonial oportuno, emitirá la autorización necesaria, de acuerdo con las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Municipal correspondiente. (PLENO 22/12/08)

TÍTULO 5: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1 Situaciones en el Régimen de la Edificación

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento, se define el régimen de edificación aplicable a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente Plan General.

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

- Fuera de Ordenación.
- Disconforme con el Planeamiento.
- Edificios preexistentes y no calificados como fuera de ordenación o disconforme con el Planeamiento.
- Dentro de Ordenación.

CAPÍTULO 2: FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 5.2.1 Definición

1. Se considera Fuera de Ordenación Expresa los edificios, usos e instalaciones, erigidos con anterioridad al presente Plan General, para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales o locales.
2. La calificación de un edificio en situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las precisas para conseguir su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Tampoco se podrá conceder licencia para realizar obras de consolidación, y obras que supongan aumento de la superficie construida y/o incremento de su valor de expropiación, conforme a lo establecido por el artículo 101.5 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
3. No obstante lo indicado anteriormente y en casos excepcionales en los edificios calificados como fuera de ordenación, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar de la fecha en que se pretenda realizarla.
4. Cuando en un edificio calificado fuera de ordenación exista alguna parte del mismo o cuerpo edificatorio que sea separable de la parte calificada como fuera de ordenación por medios técnicos normales, dicha parte o cuerpo edificatorio separado quedará exenta del régimen de fuera de ordenación y sujeto al de edificio disconforme con el planeamiento.
5. Los edificios que estén calificados como fuera de ordenación por estar situados en la zona de un sistema general viario en proyecto, perderán su calificación de fuera de ordenación, si una vez realizada la infraestructura viaria, no se encuentran incluidos en los terrenos expropiados para constituir el dominio público viario, pudiendo pasar, en su caso, a la situación de fuera de ordenanza por afección de la línea de edificación.
6. Lo indicado en este artículo con relación a los edificios es aplicable de igual forma a las instalaciones y a cualquier otro tipo de construcción y elemento de urbanización.

Artículo 5.2.2 Régimen transitorio de la edificación

Las edificaciones o, en su caso, las partes de la edificación existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán sujetas al régimen de Fuera de Ordenación Expresa.

CAPÍTULO 3: DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 5.3.1 Definición

1. Se consideran dentro de la situación Disconforme con el Planeamiento los edificios, usos e instalaciones que no se hallan comprendidos en fuera de ordenación, pero sin embargo 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) Los emplazados en cualquier clase de suelo cuyas alineaciones exteriores no se adaptan a las previstas por el Plan en relación a los espacios destinados al uso público, tales como plazas, viales, etc.
 - b) Los emplazados en cualquier clase de suelo, cuyo uso se encuentra expresamente prohibido por el Plan.
 - c) Las instalaciones de planta baja y los edificios ubicados íntegramente en el interior de los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.
 - d) Los edificios cuya sustitución se prevé mediante el procedimiento definido en la documentación gráfica como objeto de levante, cambio de alineación o ambos.

Artículo 5.3.2 Obras y usos admitidos

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 conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria del edificio o la rehabilitación total del mismo.

A las instalaciones señaladas en el apartado 2.c del artículo anterior se les permite mantener el uso existente hasta el cese de la actividad.
4. A los usos disconformes con el Plan General, existentes en edificios que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.
5. Cuando se plantee un cambio parcial de un uso disconforme, en un edificio considerado dentro de alineaciones y no sea posible actuar conforme al apartado anterior, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos

permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste.

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

CAPÍTULO 4: EDIFICIOS PREEXISTENTES Y NO CALIFICADOS COMO FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO.

Artículo 5.4.1 Definición.

Los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este plan general y que no estén calificados ni como fuera de ordenación ni como disconforme con el planeamiento, pero que no se ajusten en su totalidad a lo establecido por el planeamiento, podrán ser objeto de todo tipo de intervenciones constructivas, salvo las de reedificación, en cuyo caso deberán ajustarse, si ello es posible, a la nueva ordenación pormenorizada. Se trata de las edificaciones persistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

Artículo 5.4.2 Obras y usos permitidos.

1. No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros.
2. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación a demolición del inmueble en el plazo de 15 años.

CAPÍTULO 5: DENTRO DE ORDENACIÓN

Artículo 5.5.1 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 5.5.2 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 que, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán, por este motivo, la consideración de Fuera de Ordenación, siempre y cuando la afección señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.
2. El mismo criterio se aplicará en los casos de reducción y desfase poco relevantes, tanto del fondo edificable como en alturas parciales, retranqueos, ocupaciones bajo rasante, etc. que puedan existir en las edificaciones.
3. En caso de sustitución, las edificaciones que se encuentren consolidadas deben mantener los parámetros urbanísticos de las edificaciones preexistentes.

TÍTULO 6: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1: 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.

CAPÍTULO 2: ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 6.2.1 Estructuración de los usos

Se establecen las siguientes clases de usos:

1. Según su posibilidad o no de ubicación en el territorio:
 - a) Usos permitidos
 - Característico o predominante
 - Tolerados
 - b) Usos prohibidos
2. Por la situación de la actividad en relación con su entorno, se establecen las siguientes situaciones:
 - a) Uso localizado en edificio de viviendas 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 y exento totalmente de edificios de este tipo que deberán estar alejados al menos 8 metros de éste. Puede tener accesos comunes e independientes del resto de los locales del edificio. Será equivalente a esta situación la actividad a desarrollar en el mismo

edificio que se encuentre separada de cualquier punto del uso de vivienda en más de 8 metros.

- 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 con o sin soporte de edificio alguno, emplazado en zona donde el uso es el predominante.
3. Según las características o naturaleza de la actividad, los siguientes usos:
1. usos de actividades primarias
 2. uso de comunicaciones
 3. uso de infraestructuras
 4. uso de equipamientos
 5. usos residenciales y de vivienda
 6. uso terciario
 7. usos de actividades industriales o productivas
 8. uso de espacios libres

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

Artículo 6.2.2 Uso Permitido y Prohibido

1. **Uso Permitido.** Son usos permitidos los que en la regulación de las respectivas zonas ó subzonas están expresamente admitidos.
2. **Uso Prohibido.** Son usos prohibidos aquéllos y sus asimilados que están expresamente prohibidos en cada zona o área.

Dentro de los usos permitidos se distinguen dos categorías:

- **Uso característico o predominante**, cuando sea el que predomine sobre los demás autorizados y dé carácter a la zona. Su intensidad será la definida por el Aprovechamiento Tipo y a él estarán referidos el resto de los usos permitidos por el Plan en la misma Área de Reparto.
- **Usos tolerados**, cuando su intensidad o dimensión no perturben las características dominantes o programadas en la zona. En las normas pormenorizadas por zonas se establecen limitaciones de tamaño o porcentaje respecto al uso característico.

Artículo 6.2.3 Cambios de uso

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

CAPÍTULO 3: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

Artículo 6.3.1 Introducción

1. 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.
2. Los tipos y clases de usos que se regulan en este Título tienen carácter enunciativo. En el caso de que algún uso no sea claramente encuadrable en ninguno de los expresamente recogidos, se incluirá en aquel que más se asemeje, en función de sus características, previo informe razonado de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Resumen de los usos
 1. **Uso de actividades primarias**
 - 1.1. Uso agropecuario
 - 1.2. Uso extractivo
 - 1.3. Uso forestal
 2. **Uso de comunicaciones**
 - 2.1. Uso de Red Viaria
 - 2.2. Uso Ferroviario
 - 2.3. Uso de Ferrocarril Metropolitano.
 - 2.4. Uso Fluvial.
 - 2.5. Uso de Estaciones de Servicio de suministro de carburantes
 - 2.6. Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de vehículos
 3. **Uso de infraestructuras**
 - 3.1. Red de Energía Eléctrica
 - 3.2. Red de Abastecimiento de Agua
 - 3.3. Red de Saneamiento
 - 3.4. Red de Telecomunicaciones
 - 3.5. Red de Gas
 - 3.6. Tratamiento de Residuos Sólidos
 4. **Uso de equipamientos**
 - 4.1. Servicios administrativos
 - 4.2. Deportivo
 - 4.3. Docente
 - 4.4. Sanitario

- 4.5. Religioso
- 4.6. Asistencial
- 4.7. Recreativo, ocio y espectáculo
- 4.8. Socio-Cultural

5. Uso residencial

- 5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada
- 5.2. Vivienda Colectiva
- 5.3. Vivienda Aneja
- 5.4. Residencia comunitaria
- 5.5. Hotelero
- 5.6. Residencial dotacional

6. Usos terciarios

- 6.1. Oficinas
- 6.2. Oficinas compartidas con la vivienda
- 6.3. Resto de oficinas
- 6.4. Comercial al por menor
- 6.5. Uso comercial propiamente dicho
- 6.6. Uso hostelero
- 6.7. Comercial de carácter concentrado
- 6.8. Centro o Galerías Comerciales
- 6.9. Grandes Almacenes
- 6.10. Hipermercado

7. Usos de actividades industriales o productivas

- 7.1. Industrial
 - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda
 - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
 - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
 - 7.1.4. Otras industrias
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
 - 7.2.1. Almacén sin comercio al por mayor
 - 7.2.2. Almacén con comercio al por mayor
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

8. Uso de espacios libres

- 8.1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública
- 8.2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada
- 8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada

SECCIÓN 1: 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, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, floricultura y horticultura.

Los usos intensivos de granjas de animales estarán sujetos a licencia de apertura de actividad, debiendo asegurar el proyecto las medidas correctoras a adoptar para minimizar los impactos medioambientales.

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.

Artículo 6.3.6 Uso Forestal

El uso forestal comprende aquellas actividades destinadas al aprovechamiento de esa clase como explotación directa de los montes, y aquellas primeras transformaciones de los productos así obtenidos.

No se comprenden en este uso ulteriores procesos de transformación y demás procesos industriales de tratamiento de la madera, que se consideran como uso productivo.

SECCIÓN 2: 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. Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor funcionamiento de la circulación, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Artículo 6.3.8 Categorías

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

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

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

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

Artículo 6.3.9 Condiciones particulares del uso de la Red Viaria.

1. El régimen de uso de la red viaria vendrá determinado: por la Ley de Carreteras y sus desarrollos reglamentados; por las Disposiciones de la Diputación Foral de Bizkaia; por la regulación correspondiente al dominio público y por lo previsto en estas Normas.
2. Las infraestructuras existentes de la Red Foral, recogidas en el catálogo de carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia son:
 - AP-8 “Autopista del Cantábrico” perteneciente a la red de interés preferente.
 - BI-712 “Basauri a Bolueta” perteneciente a la red complementaria.
 - BI-625 “Orduña a Bilbao” perteneciente a la red básica.
 - BI-3720 “Ramal de BI-625 a Galdakao” perteneciente a la red local.
3. La relación de carreteras existentes pertenecientes a la Red Municipal de Carreteras y Caminos del Ayuntamiento de Basauri que fueron objeto de cesión por parte de la Diputación Foral de Bizkaia son:
 - BI-3714 “Ramal de BI-625 a Bidebieta” entre el PK 4+740 y el PK 6+540 con fecha de acta de cesión de septiembre de 1994.

- BI-712 “Basauri a bolueta” entre el PK 384+380 y el PK 387+675 con fecha de acta de cesión de 16 de diciembre de 2004.
4. En lo que se refiere a las actuaciones contenidas en el Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Bizkaia, aprobado definitivamente mediante Norma Foral 8/1999, de 15 de Abril, modificada por la Norma Foral 4/2005, de 10 de Marzo, se encuentran pendientes de ejecución:
- “Duplicación de calzada en la BI-631, Tramo Zubialdea-Miraflores” perteneciente al Eje Variante Este.
 - “Variante sur Metropolitana, Fase II Arrigorriaga-Amorebieta”
5. Los terrenos colindantes con las carreteras tienen las limitaciones de propiedad establecidas por la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia y por el Decreto Foral 112/2013, de 21 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de los Capítulos III y IV de la Norma Foral 2/2011, distinguiendo entre las zonas de protección: la de dominio público, la de servidumbre y la de afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la carretera y su anchura, medida siempre en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, es la siguiente:

Red	Zona de dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección
Interés preferente	8 m.	25 m.	100 m.
Básica	3 m.	8 m.	50 m.
Resto de carreteras	3 m.	8 m.	30 m.

6. La línea de edificación a la que habrán de ajustarse las nuevas edificaciones respecto al límite de la obra pública definida en la Norma Foral citada en el punto anterior, medida siempre desde la arista exterior de la calzada, será en el suelo urbano la establecida por el planeamiento correspondiente.
7. Los propietarios de bienes colindantes a la red viaria, están obligados al mantenimiento, en las debidas condiciones de ornato e higiene, de la franja de terreno entre el borde de la calzada y la línea de edificación, debiendo reponerla al estado anterior en caso de vulnerar dicha obligación.
8. La ejecución de los nuevos elementos de la red viaria podrá llevarse a efecto mediante la tramitación del Proyecto Técnico específico (Proyecto de Construcción).
9. La red viaria local prevista por el Plan deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En

consecuencia, tanto el uso de la superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.

10. En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente, otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc.
11. Asimismo serán autorizables, mediante concesión, las instalaciones relativas al uso de Estación de Servicio (Uso 1.4.), siempre que cumplan con la reglamentación sectorial de Industria y lo informen favorablemente los servicios de Urbanismo.
12. En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a instalaciones urbanas, transportes colectivos (metro y ferrocarril) y aparcamientos, tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar mediante concesión el uso de aparcamiento cuando se trate de mejorar las condiciones de peatonalización de una determinada zona o cuando se trate de permitir un aprovechamiento racional del solar próximo, en especial si su profundidad edificable fuera inferior a los 16 metros.
13. El diseño gráfico del tratamiento de aceras, calzadas y mobiliario urbano que figura en los planos podrá modificarse sin que ello suponga alteración o modificación del Plan General.

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:

1. 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.
2. 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 cm. en hormigón blanco tipo Vitoria, rematado con la acera mediante bordillo granítico de 15 cm. de espesor y 17 cm. de altura mínima desde el aglomerado; el cordón de granito asentará sobre una capa de hormigón H-150 de 20 cm.
 - 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 25 cm. de hormigón en masa de 150 kg./cm². de resistencia característica con juntas de dilatación cada 15 m. capa de regularización de aglomerado en caliente tipo S o D con árido ofítico y espesor mínimo de 4 cm. La capa de rodadura será como mínimo de 3 cm. 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 95% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial de 15 cm. de espesor. Base de 15 cm. de hormigón en masa de 150 kg./cm². de resistencia característica. Los vados permanentes se reforzarán con mallazo.

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 granular de cantera, compactada y raseado de 1,5 cm. de espesor mínimo.
- La dimensión máxima de las escaleras públicas será de 16 cm. para la contrahuella, fijándose la huella mínima en 30 cm.

Artículo 6.3.11 Condiciones particulares del uso ferroviario

El régimen de uso de red ferroviaria vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente.

La legislación sectorial ferroviaria de aplicación para las líneas ferroviarias de competencia estatal “Intermodal Abando Ind. Prieto-Casetas” y “Ariz-Basurto Hospital” son la ley 38/2015, de 19 de septiembre, del Sector ferroviario (LSF), su Reglamento aprobado por Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF) y el Plan territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado por Decreto 41/2001, de 27 de febrero.

Los límites de las zonas afectadas por la aplicación de la legislación sectorial ferroviaria que se han grafiado tienen carácter informativo y, en todo caso, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial ferroviaria vigente.

Las limitaciones al uso de la propiedad de las ordenaciones colindantes con trazado ferroviarios quedan definidas en el plano 14 Afecciones.

Artículo 6.3.12 Condiciones particulares del uso Fluvial

Los terrenos que ocupan los cauces fluviales y sus zonas de protección serán de dominio público y no se permitirá en los mismos uso alguno.

Esta regulación tiene por objeto proteger y asegurar la libre circulación de las aguas, evitar su desbordamiento y garantizar que el proceso de urbanización y edificación no entorpecerá el cumplimiento de las previsiones de la legislación específica correspondiente.

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.

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 Condiciones particulares del uso de garaje

Los edificios e instalaciones de nueva planta ubicados en las zonas definidas al efecto por el Plan General de Ordenación, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, deberán comprender, según su uso y destino, en el interior del edificio, edificios anejos o en terrenos de la propia parcela asignada a la edificación, espacios destinados al estacionamiento de vehículos, según los módulos característicos que a continuación se indican. En el caso de edificios con diversos usos se cumplirá la suma de plazas de aparcamientos precisos según cada uso. No computarán a estos efectos las plazas situadas en los viales públicos.

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

1. Uso de Equipamiento en general
Mínimo: Una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles.
2. Uso Residencial (Vivienda)
Mínimo: Una plaza y media por vivienda o apartamento. En el caso de existir viviendas superiores a 90 metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada 50 metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los 90 metros cuadrados.
3. Uso Residencial (Residencia Comunitaria y Hotelero)
Mínimo: Una plaza por cada 10 plazas hoteleras.
4. Uso Terciario-Oficina
Mínimo: Una plaza por cada 75 metros cuadrados útiles.

5. Uso Terciario-Comercial

Mínimo: Una plaza por cada 20 metros cuadrados útiles.

En el caso de implantación de grandes establecimientos comerciales en edificaciones existentes, se deberán dotar las plazas de aparcamiento adicionales que sean necesarias para alcanzar el ratio establecido para el uso comercial.

Quedan exceptuadas del requisito anterior aquellas actividades que por sus características específicas generen una escasa afluencia de vehículos en relación con la superficie ocupada por el establecimiento (venta de mobiliario para el hogar, venta de vehículos, etc).

6. Uso Productivo

Mínimo: Una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles.

7. Condiciones adicionales

Cuando el edificio se destine a más de un uso, 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.

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

Artículo 6.3.15 Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas

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

- Que estén contruidos 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 o ampliados, o cuyos usos se cambien, en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo.

SECCIÓN 3: USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO 3)

Artículo 6.3.16 Definición

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

Artículo 6.3.17 Categorías

1. Red de Energía Eléctrica

2. Red de Abastecimiento de agua
3. Red de Saneamiento
4. Red de Telecomunicaciones
5. Red de Gas
6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos

Artículo 6.3.18 Condiciones generales del uso de Infraestructuras

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.

Artículo 6.3.19 Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica

1. En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de suministro de energía 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.
2. Las subestaciones y centros de producción de energía eléctrica se prohíben expresamente en todo el término municipal, con las únicas excepciones del suelo de Sistema General de Instalaciones expresamente calificado para ello y en las condiciones que para el mismo se recogen en la Ordenanza de Zona correspondiente.
3. La instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrá situarse por debajo del segundo sótano.
4. La vía pública no podrá ocuparse sobre rasante con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos.

Artículo 6.3.20 Condiciones particulares de la Red de Telecomunicaciones

1. Se cumplirá lo dispuesto en el art. 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones:

“Los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar en la medida de lo posible los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública".

2. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.
3. Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
4. En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.
5. Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: e/ Génova, nº 6 - 28004 Madrid, o en su página web: <http://www.aenor.es/>
6. Las referencias y contenido de dichas normas son:
 - a) UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y

modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- b) UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- c) UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- d) UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- e) UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

7. Las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización.
8. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios:
 - a) La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.
 - b) No se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.
9. Habilitaciones profesionales para realizar instalaciones de telecomunicaciones:

Según lo establecido en el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

Artículo 6.3.21 Condiciones particulares de la Red de Abastecimiento y Saneamiento

1. **En materia de saneamiento:**
 - a) En el caso del sistema de saneamiento contemplado en el Plan Integral de Saneamiento y las afecciones que éste genera sobre el planeamiento urbanístico, se considerará el Documento remitido a los servicios municipales por el Consorcio de Aguas Abastecimiento y Saneamiento en las que se fijan:
 - Afecciones sobre zonas calificadas como Sistema General de Saneamiento.
 - Afecciones sobre calificaciones otorgadas por el PGOU con servidumbre para la Red.

- Afecciones sobre calificaciones otorgadas por el PGOU con limitación para la Red.
 - Afecciones sobre calificaciones otorgadas por el PGOU sin limitación de uso.
- b) Se recogerán también las determinaciones sobre el desarrollo de los Sistemas Generales de Saneamiento y Abastecimiento y el Texto sobre evacuación de aguas residuales.
- c) Se instalará red separativa en todos los nuevos desarrollos.
- d) Los nuevos drenajes superficiales proyectados no se conectarán a la red de saneamiento existente.
- e) Se procurará la segregación de aguas pluviales de las redes existentes, desconectando las escorrentías de los colectores de saneamiento.
- f) En el caso específico de que las recogidas de aguas pluviales procedentes de las áreas drenadas por el nuevo desarrollo, así como por las cubiertas de los edificios proyectados finalicen en un colector unitario, el diseño de la nueva urbanización y de su recogida de pluviales debe garantizar de forma justificada que no se produce incremento en los caudales y volúmenes de escorrentía con respecto a la situación preexistente.
- g) Los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento deberán cumplir con los preceptos establecidos en la "Ordenanza reguladora de la prestación del servicio de saneamiento y depuración" que se encuentre en vigor en cada momento, pudiendo ser exigible la obtención de un permiso de vertido a colector (otorgado por el Área de Vertidos del CABB) para determinados tipos de usuarios del sistema de saneamiento.
- h) En caso de que resulte necesario realizar incorporaciones directas a la red primaria del CABB, será obligatorio solicitar la correspondiente autorización con la debida antelación.
- i) En aquellos casos en los que la nueva red de saneamiento que se desarrolle en el ámbito objeto de informe produzca vertidos al Dominio Público Hidráulico, se atenderá a lo dispuesto por el Organismo de Cuenca.
- j) En relación a las aguas pluviales, el artículo 54.7 Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Normativa PH), aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, establece que las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, son aguas residuales que deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración hidráulica. En dicha autorización se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor.
- k) Los instrumentos de desarrollo del PGOU deberán incorporar una evaluación técnica y económica de distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDS) que minimicen en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo relativo a la

carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales, principalmente las medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías, mediante la limitación de las superficies impermeables, así como los caudales punta de las escorrentías, mediante la utilización de elementos de retención (artículo 44 Normativa PH).

En la descripción del programa de medidas que incorpora el Anejo 2 del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 20/2016, de 15 de enero, se recogen, sin carácter exhaustivo, varios de estos sistemas urbanos de drenaje sostenible, tales como: pavimentos permeables, cubiertas vegetadas; cunetas mejoradas, franjas filtrantes, tanques de tormenta, zanjas de filtración, drenes, etc.

- l) Las nuevas arquetas que se instalen deberán estar diseñadas para prevenir las pequeñas acumulaciones de agua de forma que se evite la proliferación de insectos.
 - m) En caso que se prevea la conexión de alguna industria, cuyos vertidos puedan superar los límites de vertido establecidos por el CABB, se deberá disponer de forma privada una estación depuradora de aguas residuales industriales (EDARI), a efectos de alcanzar los parámetros de vertido a colector reglamentario. Para ello se podrá solicitar asistencia al Consorcio de aguas.
 - n) Según el Estudio Pluviométrico del Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV, de Gobierno Vasco, de 1992, las isomáximas de precipitación en el ámbito objeto de estudio están comprendidas entre 200 y 250 mm/día para un periodo de retorno de 500 años, lo que implica que para el diseño de todas las obras de drenaje se tendrán en cuenta estas precipitaciones correlacionadas a los oportunos caudales de retorno.
2. **En materia de abastecimiento:**
- a) Podrán suministrarse directamente desde la red primaria del Consorcio aquellos usuarios no domésticos, que por las características de su actividad, demanden caudales medios por año de volumen igual o superior a cuatro litros por segundo. El resto de usuarios serán exclusivamente suministrados desde la red secundaria.
 - b) Las extensiones de red necesarias para satisfacer la demanda de un nuevo emplazamiento de usuarios municipales o particulares correrá a cargo del ente promotor. Dicha extensión de red, si fuera necesario, se llevará a cabo desde el punto de red primaria del Consorcio más propicio, no necesariamente dentro del ámbito municipal, y de modo que asegure la sostenibilidad del servicio en volumen y calidad.
 - c) Tanto en las áreas desarrolladas como en las de nueva creación, los nuevos suministros deberán cumplir la Ordenanza reguladora del servicio de abastecimiento de agua y saneamiento a los usuarios del Consorcio de Aguas Bilbao Bizkaia, vigente en cada momento.

3. **En materia de gestión del suelo:**

- a) Dado el carácter de servicio general del Sistema de Colectores, la ordenación y los usos de suelo previstos deberán posibilitar la realización de las correspondientes labores de explotación, conservación y mantenimiento de la red.
- b) Se deberán respetar los Plenos Dominios y Servidumbres Permanentes de las conducciones de red primaria que el CABB dispone en el municipio de Basauri, para evitar cualquier afección durante las obras de urbanización o edificación posteriores, y para la realización adecuada de labores de conservación, explotación y mantenimiento.
- c) Las tuberías, colectores e instalaciones de la red primaria de abastecimiento y saneamiento llevan asociada una franja de protección a una distancia a cada lado del eje (servidumbre) donde el terreno queda sujeto a las siguientes limitaciones de dominio:
- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares, a una profundidad superior a los cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto.
 - Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparación necesarias de la conducción y elementos anejos
 - Libre acceso del personal y equipos necesarios para el mantenimiento, explotación y vigilancia de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

SECCIÓN 4: USO DE EQUIPAMIENTO (USO 4)

Artículo 6.3.22 Definición

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

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

Artículo 6.3.23 Categorías

1. **Servicios administrativos.** Comprenden las actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Central, así como de sus organismos autónomos y las actividades ligadas directamente al funcionamiento de las mismas.
2. **Deportivo.** Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades

ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

3. **Docente.** Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.
4. **Sanitario.** Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal. Los servicios de tanatorio se admiten en suelo residencial siempre que suponga una actividad complementaria de un uso sanitario principal.

No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma consideración que el resto de profesionales.

5. **Religioso.** Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basílicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.
6. **Asistencial.** Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Se incluyen en esta categoría en general, cuantas actividades inscritas en los registros oficiales correspondientes estén dedicadas a fines benéfico- sociales.

7. **Recreativo, ocio y espectáculo.** Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditoria, casinos e instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas.
8. **Socio-Cultural.** Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

Las actividades de uso colectivo realizadas por entidades, tales como partidos políticos, sindicatos, Colegios Profesionales, Agrupaciones empresariales,

gremiales y artesanales, etc., así como los usos hoteleros y hosteleros en todas sus categorías se autorizan en el suelo equipamental de los sectores industriales definidos en el Plan General.

Artículo 6.3.24 Cambios de uso de equipamiento

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

Artículo 6.3.25 Alcance del Uso de Equipamiento

1. En el plano 04 Sistemas Generales y Equipamientos se especifican los suelos que el Plan destina a tal fin, sin perjuicio de su consideración o no como Sistema General o Local. Los usos de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaran 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.

Artículo 6.3.26 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.
 - Los horarios se ajustarán a los mismos que se dispongan en la actividad principal.

- La superficie construida de los locales comerciales deberá quedar comprendida dentro de los diez (10) metros de profundidad, medidos siempre de forma paralela a la alineación de fachada.
- El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el sesenta por ciento (60%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.
- Las tres condiciones señaladas únicamente son de aplicación para aquellos edificios o para los tramos de fachada que coincidan con la alineación de calle señalada por 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 6.3.27 Régimen de los equipamientos existentes

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

SECCIÓN 5: USO RESIDENCIAL (USO 5)

Artículo 6.3.28 Definición

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

Artículo 6.3.29 Categorías

1. **Vivienda unifamiliar aislada, doble o adosada.** Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso más o menos restringido, pero público.
2. **Vivienda Colectiva.** Es aquella que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

Cuando el alojamiento, generalmente ocupado por una o dos personas, es de una única habitación dedicada a dormitorio y con una superficie útil total menor de sesenta (60) m² se denomina apartamento.
3. **Vivienda Aneja.** Es la vivienda única, destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de una instalación. Se admite, con carácter exclusivo, como complemento de otro uso principal, formando parte de su cuerpo edificatorio o en el interior de la parcela.

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

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

6. **Residencial dotacional.** Se entiende por uso residencial dotacional el destinado a proporcionar alojamiento temporal o permanente a personas que por su condición deben residir en cualquiera de los edificios o establecimientos de uso dotacional público, o alojamiento dotacional. Comprende cuarteles, centros penitenciarios, residencias de ancianos, residencias de personas dependientes, residencias de menores, residencias de mujeres maltratadas y alojamientos dotacionales tanto para jóvenes como ancianos.

Artículo 6.3.30 Uso de vivienda con protección oficial

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

Artículo 6.3.31 Uso de alojamiento dotacional

El planeamiento urbanístico municipal puede calificar terrenos como equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas establecidas en el artículo 81 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

Se podrán destinar a este fin en suelo urbano consolidado, parcelas de equipamiento comunitario existente siempre que se acredite. En las fichas de los diversos ámbitos de intervención se puede ver los ámbitos en los que se propone su desarrollo.

Artículo 6.3.32 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 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, siempre que cuenten con acceso independiente de las viviendas y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.
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 6.3.33 Viviendas exteriores

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

- a) Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.
- b) Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

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

Artículo 6.3.34 Viviendas interiores

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

Artículo 6.3.35 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 6.3.36 Conductos de ventilación

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lleguen hasta la cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de 15 x 15 cm. de sección por cada unidad de lonja o local, o por cada 100 m² o fracción de lonja o local si la superficie de éste fuese superior a dicha cifra.

Artículo 6.3.37 Vivienda mínima

1. Composición y programa

- La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo compuesto de bañera, lavabo e inodoro, y un espacio destinado a tendedero.
- En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

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

	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

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

Estar: 2,80 m

Cocina: 1,60 m

Dormitorio principal 2,50 m

Resto de dormitorios: 1,90 m

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

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

Artículo 6.3.38 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.

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

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

Salvo a los efectos citados en el presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, se hará extensiva a los apartamentos, que, con independencia de su tamaño, tendrán la consideración de unidad residencial.

Artículo 6.3.39 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.

Artículo 6.3.40 Alturas

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

2. Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas, deben disponer de al menos la mitad de su superficie con altura de techo igual o superior a la mínima establecida, pudiendo en el resto de la superficie disminuir la altura de acuerdo con las pendientes del tejado hasta un mínimo de 1,50 m.
3. El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 metros, será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los artículos anteriores.

Artículo 6.3.41 Condiciones de ventilación de cocinas y aseos

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

Uno destinado a ventilación ambiental, que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm² en el colector general y de 150 cm² en los conductos individuales.

Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada al estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

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

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

Artículo 6.3.42 Segregación de viviendas existentes

1. El ámbito afectado por las propuestas de división de viviendas preexistentes está conformado por las edificaciones y/o partes de las mismas que cumplan todas y cada una de las condiciones que se exponen a continuación:
 - a) Han de estar ubicadas en parcelas y/o edificaciones situadas en terrenos expresamente clasificados como suelo urbano para los que el Plan General de Ordenación Urbana define su correspondiente ordenación pormenorizada, bien directamente, bien mediante la consolidación de planeamiento de esa naturaleza promovido con anterioridad.
 - b) Dichas parcelas y edificaciones, así como las correspondientes plantas de las mismas afectadas por las propuestas de división de viviendas, han de estar consolidadas y destinadas a usos residenciales, en el planeamiento urbanístico vigente.
2. Toda división de viviendas queda condicionada al cumplimiento del programa de vivienda exigible a edificación de nueva planta y vivienda mínima, así como en

su caso a las limitaciones o condiciones establecidas para edificios catalogados. Todas las viviendas resultantes deberán cumplirlas.

3. Se admitirá como máximo la aparición de dos viviendas por cada una de las existentes en la licencia de construcción del edificio.
4. La ejecución de nuevas instalaciones necesarias que deban discurrir por elementos comunes del inmueble (tales como bajantes, conductos de ventilación, etc.) será un requisito previo para la concesión de la licencia de segregación.
5. Con carácter general no se admitirán segregaciones de viviendas que, contando inicialmente con fachada a patio interior de parcela, den lugar a otras que no la tengan. No obstante, se admitirá que una de las viviendas resultantes de la división, disponga de un recinto propio, con fachada al patio, que haga la función de oficio-tendedero ventilado, accesible desde un elemento común de distribución situado en su misma planta y próximo a la puerta de entrada a la vivienda a la que pertenece. No se admitirá la aparición de nuevos tendederos en la fachada exterior, ni la incorporación de instalaciones nuevas a la misma (gas, bajantes, etc.).
6. Las divisiones de viviendas no darán como resultado la creación de servidumbres de paso de redes de instalaciones entre elementos privativos de viviendas de una misma planta.
7. No se podrá modificar la disposición de las ventanas a vía pública, patio de manzana o patio de parcela, ni se admitirá que la nueva tabiquería produzca particiones en los huecos existentes.
8. El acceso desde el núcleo vertical de comunicaciones no se verá modificado por el incremento del número de viviendas.
9. Sólo se admitirán divisiones de viviendas en edificios que dispongan de ascensor.
10. La división de una planta está sometida al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios.

SECCIÓN 6: USO TERCIARIO (USO 6)

Artículo 6.3.43 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 6.3.44 Categorías

1. Oficinas

El uso de oficinas comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, profesionales, técnicas y similares.

Clasificación:

1) Oficina incorporada a vivienda.

Actividades individuales que no generan tránsito de personas

El uso de vivienda sigue siendo el uso principal, por lo que la vivienda resultante debe cumplir con todos los requisitos exigibles a las viviendas, en especial los relativos a vivienda mínima.

2) Oficina ubicada en edificio de viviendas sin acceso independiente del portal común del inmueble.

Se permite la instalación de oficinas en edificios residenciales, sin acceso independiente, siempre y cuando se acredite que el tráfico de personas que genera es inferior a las 6 personas/hora.

3) Oficina con acceso independiente en edificio residencial o de otro uso principal.

Sin limitación.

2. **Comercial**

El uso comercial comprende las actividades destinadas a la exposición y venta de productos o la prestación de servicios directamente al público en general.

Así mismo, se incluyen en este uso todas las actividades de hostelería recogidas en la vigente Ordenanza municipal reguladora de establecimientos de hostelería.

Cuando la superficie edificada supera los 700 metros cuadrados, el establecimiento adquiere la condición de gran establecimiento comercial.

Artículo 6.3.45 Condiciones particulares del uso comercial

El acceso a cualquier actividad comercial deberá ser independiente del portal común del edificio.

Cualquier espacio destinado al público deberá tener una altura mínima de 2,50 metros.

Artículo 6.3.46 Condiciones adicionales para los grandes establecimientos comerciales

No se admite este tipo de establecimientos en áreas urbanas residenciales.

Las autorizaciones para este tipo de actividades estarán supeditadas a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que el establecimiento puede producir sobre el tráfico, tanto en el entorno inmediato, como en otros puntos del término municipal que puedan ser previsiblemente afectados. Por ello, deberá aportarse estudio de tráfico redactado por técnico competente.

Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en el interior de la parcela o edificio.

SECCIÓN 7: USO PRODUCTIVO (USO 7)

Artículo 6.3.47 Definición y Categorías

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

1. Industrial.

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

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

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

- La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, hornos eléctricos, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local o su mantenimiento, ni la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.
- La superficie computada a efectos de determinar la densidad de potencia, no incluirá más que la destinada a la actividad industrial, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.
- Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

1.1 Actividad admitida dentro o en edificio de viviendas. (Situaciones a y b del artículo 6.2.1 párrafo 2) abarca aquellas actividades no molestas para la vivienda y comprende las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno y se destinen a tal uso no más de 200 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. (Situaciones c y d del artículo 6.2.1 párrafo 2. Comprende los talleres o pequeñas industrias que no produzcan gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para las viviendas contiguas. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kw cada uno y la superficie total construida no exceda de 600 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, terciarios o mixtos. (Situaciones e y f del Artículo 6.2.1. párrafo 2). Son aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán en

zonas residenciales, pero 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.

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

En esta categoría se distinguen las siguientes:

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

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

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

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

Artículo 6.3.48 Condiciones de composición y estética

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

1. Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal. No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquél que está definido por la alineación principal.
2. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con tratamiento de fachada adecuado al empleado en el cuerpo de oficinas.
3. Las fachadas habrán de estar terminadas con materiales de buena calidad y sus elementos deberán estar armónicamente dispuestos. Queda prohibido el

falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 6.3.49 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 y ante-aseo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.
4. Todo edificio industrial deberá cumplir las siguientes condiciones :
 - No podrá haber en su interior más que una vivienda para el portero o vigilante.
 - El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personas hasta la línea de fachada.
 - Deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de vehículo camión por cada 600 m². de planta. La entrada de esta zona de carga y descarga permitirá el acceso de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
 - Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.
5. Nunca podrá reducirse de categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 6.3.50 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 6.3.51 Condiciones particulares del uso de talleres de Reparación de Vehículos

1. No se permite la instalación de talleres de reparación de vehículos dentro del Suelo Urbano Residencial.
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. Se prohíbe la estancia, aparcamiento o reparación en la vía pública.

Artículo 6.3.52 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.

Artículo 6.3.53 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.

Las características de los materiales serán tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 40 DbA en todo caso, y los 30 DbA desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana.

7. Cuando la superficie total de los locales industriales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 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.

SECCIÓN 8: USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 8)

Artículo 6.3.54 Definición Espacios Libres

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

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

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

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

Artículo 6.3.55 Definición Zonas verdes

Se consideran zonas verdes los espacios destinados a plantación de árboles y jardinería conforme a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri.

Se consideran como zonas verdes, los parques urbanos, periurbanos y suburbanos, los jardines en plazas, en isletas y medianas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, y los elementos de jardinerías instalados en las vías públicas, así como los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

Artículo 6.3.56 Definición arbolado urbano

Se considera arbolado urbano cualquier espécimen vegetal de porte arbóreo o arbustivo situado en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 6.3.57 Categorías

1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.
2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.
3. Espacios libres de uso y propiedad privada.
4. Espacios libres en zonas de especial protección.

Artículo 6.3.58 Creación de nuevos espacios libres y zonas verdes

Los nuevos espacios libres y zonas verdes, o las reformas de los existentes, deberán contar con un proyecto integral de diseño en el que se analicen y justifiquen técnicamente:

- a) Multifuncionalidad del espacio y distribución de usos compatible con la tranquilidad, el disfrute y la interacción social de todos los grupos de población.
- b) Medidas para garantizar el máximo confort acústico posible en las zonas destinadas a estancia, con niveles sonoros promedio inferiores a 60 dB(A) siempre que sea posible, y fomentando los sonidos agradables frente a aquellos molestos o no deseados.
- c) Un análisis de las posibles soluciones naturales dirigidas a aumentar el confort térmico frente a olas de calor (sombreado, utilización de agua, vegetación...)
- d) La aplicabilidad de sistemas de drenaje sostenible que permitan la permeabilidad del agua de lluvia en al menos un 35% del área.
- e) La distribución y características de las zonas vegetadas, especificando las especies que se propone utilizar, teniendo en cuenta su ciclo de vida y dimensiones previsibles futuras. En todo caso se evitará la utilización de especies consideradas invasoras y se priorizarán las especies autóctonas de

baja demanda hídrica y bajo mantenimiento, agrupándolas en función de su demanda hídrica.

- f) No se admitirán espacios libres con un porcentaje de superficie vegetada menor del 25%, salvo que por las reducidas dimensiones del espacio o por otras razones que deberán justificarse técnicamente, no sea viable llegar a dicha superficie.

Artículo 6.3.59 Zonas verdes en Proyectos de urbanización

1. Todo espacio libre que figure en los proyectos de urbanización aprobados por el Ayuntamiento, como tal o como zona verde de cualquier tipo, deberá ser ajardinado por cuenta de los propietarios de las construcciones incluidas en dichos proyectos, quienes tendrán la obligación de mantener y reponer las distintas especies debiendo costear todos los gastos de reposición, conservación y/o mantenimiento posterior hasta pasado el periodo de garantía de las obras, a partir de cuya fecha pasará a ser responsabilidad de los propietarios de las construcciones.
2. En toda actuación urbanística que incluya zonas verdes, bien sean de carácter público o privado, deberá incluirse una descripción gráfica y escrita las plantaciones que se integren en las zonas verdes o ajardinadas. Igualmente deberán acompañarse de documento público que comprometa al propietario o propietarios a la ejecución y mantenimiento futuro de estas zonas verdes, en tanto no pase a la tutela del Ayuntamiento.
3. En los proyectos deberá presentarse un plano auxiliar que refleje con exactitud el estado de los terrenos a urbanizar, en lo que se refiere al arbolado y plantas existentes con expresión de su especie, porte y otras características.

Artículo 6.3.60 Zonas verdes de Cesión gratuita

1. En el caso de zonas verdes de cesión gratuita para utilización pública no se permitirá ningún cerramiento perimetral que impida el acceso ni pavimentación de ninguna clase que pueda restarle su carácter de zona pública.
2. En estos espacios, una vez finalizadas las obras de la actuación y si el Ayuntamiento considera que se han cumplido los compromisos de ejecución establecidos, este recibirá el terreno y las obras, mediante la correspondiente acta, pasando su conservación a cargo municipal desde la fecha de su recepción. Para dicha entrega, el propietario deberá aportar copia de la escritura de cesión de los terrenos a favor del Ayuntamiento.

Artículo 6.3.61 Conservación de Zonas verdes particulares

1. Los propietarios de zonas verdes no cedidas al Ayuntamiento están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.
2. Igualmente están obligados a realizar los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas.

3. La poda de árboles será realizada en el periodo de parada vegetativa de los mismos, salvo en los casos excepcionales de peligro para personas, bienes y el propio árbol, mediante la técnica adecuada y utilizando el material apropiado. Dicha poda, se realizará únicamente cuando sea estrictamente necesaria en la medida en que la falta de esta operación pueda suponer un deterioro del vigor vegetativo de las plantas, aumento de la susceptibilidad al ataque de plagas y enfermedades, contacto con infraestructuras de servicio, peligro de caída de ramas secas u otras circunstancias que pongan en peligro la integridad de los ciudadanos.

Artículo 6.3.62 Inventario

1. Por parte de los servicios municipales competentes se podrá proceder a inventariar los especímenes vegetales sobresalientes del municipio, en especial en lo referente a la creación del Catálogo Municipal de Árboles Singulares. Los especímenes vegetales objeto de inventario irán acompañados de la inscripción de su localización exacta, régimen de propiedad y estado en que se hallasen a la fecha de inscripción.
2. Igualmente, en el catálogo se determinarán las normas de protección aplicables a dichos árboles.
3. En el caso de que existan árboles o jardines catalogados, cualquier actuación próxima a los mismos que pudiera afectarles requerirá autorización expresa del organismo competente, previo informe municipal.

Artículo 6.3.63 Protección de árboles frente a obras públicas

1. Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillos y, en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.
2. Si como consecuencia de las obras citadas en el párrafo anterior se dañaran plantaciones consolidadas, será obligatoria la reposición de éstas por parte del responsable de la obra, sin perjuicio de la sanción que corresponda en el caso de negligencia en el daño cometido.
3. Cuando en las operaciones de obras se puedan dañar uno o varios árboles, estos se deberán proteger, previamente al inicio de cualquier actividad de la obra, a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 3 metros desde el suelo, que será retirada una vez terminada la obra.

Artículo 6.3.64 Arbolado y edificaciones

1. En los proyectos que se efectúen de los terrenos a urbanizar, a efectos de su ordenación urbanística, se procurará el máximo respeto a los árboles y plantas existentes.
2. En los proyectos de edificaciones particulares será requisito previo para obtener la licencia de obra la constancia de las especies arbóreas y arbustivas afectadas por la obra, debiendo ser trasladadas por cuenta del interesado en el caso de no

poderlas trasplantar o reponer dentro del propio solar a la zona verde de espacios libres municipal más próxima que pueda albergarla.

3. En el caso en que sea inevitable la supresión de algún árbol o arbusto, y sea inevitable la supresión de algún árbol o arbusto, y siempre que no se encuentre calificada como especie protegida, la reposición y trasplante a los que alude el punto anterior, podrá ser sustituido por el depósito monetario del importe de la misma, con destino a la replantación, según valoración efectuada por el Servicio competente del Ayuntamiento.

Artículo 6.3.65 Condiciones de uso en los Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda.
2. Comercial: Sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m³. en total. (Salvo en espacios libres en zonas de especial protección)
3. Oficinas: Pequeña oficina municipal, únicamente vinculada al servicio propio del uso de parque, con un volumen máximo de 60 m³. (Salvo en espacios libres en zonas de especial protección)
4. Cultural: Se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m³. en total. (Salvo en espacios libres en zonas de especial protección)
5. Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre con las limitaciones del 5% de la superficie del parque. (Salvo en espacios libres en zonas de especial protección)
6. Sanitario: Se permite sólo con carácter de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m³.
7. Se permiten las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.
8. Infraestructura de transportes: Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos que el Ayuntamiento autorizará mediante convenio en suelos de titularidad privada.
9. Quedan prohibidos los restantes usos.

Artículo 6.3.66 Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes de Titularidad Pública

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, excepción hecha de los edificios vistos que resulten de los garajes-aparcamiento que se construyen en parcelas con pendiente o en ladera. (PL 27/12/07)

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 destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio 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.
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.

Artículo 6.3.67 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.

Artículo 6.3.68 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.

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

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

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

Artículo 6.3.69 Instalaciones Provisionales

Las instalaciones provisionales de uso cultural, recreativo o de espectáculos, autorizadas en el artículo 6.3.24, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las instalaciones o estructuras eventuales portátiles o desmontables que pretendan utilizarse en la celebración de espectáculos o actividades recreativas, requerirán de previa licencia otorgada por el Ayuntamiento mediante un procedimiento especial y sumario.
2. A las instalaciones o estructuras eventuales les serán exigidas condiciones de seguridad higiene y comodidad para el público y los ejecutantes análogas a aquéllas que lo sean para las instalaciones fijas, suficientemente acreditadas en el expediente mediante certificación de técnico competente.
3. No se autorizará la instalación sin que el organizador acredite tener concertado seguro que cubra el riesgo de la responsabilidad civil y, en su caso, plan de emergencia, en los términos del artículo 8 de la Ley 4/1995 de 10 de noviembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, publicada en el B.O.P.V. del 1 de diciembre de 1.995, así como el cumplimiento de las demás obligaciones previstas en la legislación vigente.

TÍTULO 7: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1: 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.
2. Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.
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 el diseño de la ocupación en planta de todas las manzanas, indicando gráficamente 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 los siguientes tipos:

- **Edificación Impuesta.** En este caso se precisa la forma en planta de la edificación, así como, en su caso, las alineaciones, rasantes, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos.
- **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 edificable".
- **Área de Ordenación Remitida.** Aquellas áreas cuya ordenación pormenorizada se remite a un Plan Especial.

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 Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto, sin incremento de la edificabilidad

Si por razones de dimensionamiento del tamaño de las viviendas se considera conveniente modificar la profundidad de la sección transversal de los tipos edificatorios impuestos (es decir, la distancia o separación entre fachadas de su sección), esta modificación podrá realizarse en las siguientes condiciones:

1. Incremento de profundidad: Se admite un máximo de 1 m.
2. Reducción de profundidad: Se admite un máximo de 1 m.
3. La modificación se referirá uniformemente a todo el edificio, o a una parte del mismo claramente diferenciada del conjunto.

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

- a) Incremento de longitud: Se admite un máximo de 0,5 m. en cada extremo o testero.
- b) Reducción de longitud: Se admite un máximo de 1 m. en cada extremo o testero.

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

La modificación de dimensiones admitidas se realizará respetando en cualquier caso la superficie construida asignada por el Plan General a la edificación correspondiente.

Artículo 7.1.4 Sustituciones

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

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

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

Artículo 7.1.5 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 7.1.6 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. 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 las fichas de los Ámbitos de Intervención y en los cuadros que figuran en estas Normas.
3. Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en las fichas de los Ámbitos de Intervención que se recogen en el plano 05.2 Gestión. Ámbitos de Intervención, 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 7.1.7 Ordenación específica o de Edificación Impuesta

La ordenación específica o de Edificación Impuesta, podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indique expresamente.

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

Artículo 7.1.8 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 aporticadas 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 7.1.9 Forma de medir las alturas

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

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

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

1 planta 3,60 m.

2 plantas 6,50 m.

3 plantas 9,40 m.

4 plantas 12,30 m.

Por cada planta de más 2,90 m.

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

Aquellas plantas bajo rasante que sobresalgan en cualquier punto de la rasante, con excepción de los accesos a sótanos, una altura superior a 1,50 m., tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos, excepto que se destinen a uso de garaje, trastero o instalaciones generales del edificio en el caso del suelo urbano residencial, o a uso de garaje, almacén o instalaciones generales del edificio en caso de suelo urbano industrial.

SECCIÓN 2: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 7.1.10 Aplicación

Los parámetros urbanísticos básicos, definen y fijan las intensidades de uso y la edificabilidad 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 7.1.11 Parámetros aplicables

Las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Se entiende por superficie edificada sobre rasante toda la edificación bajo techo de las distintas plantas, cuyo volumen se levante por encima del forjado de planta baja
2. Se entiende por superficie edificada bajo rasante aquella ubicada por debajo del forjado de planta baja.

3. Edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado.
4. El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.
5. La ocupación máxima fijada
6. Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de Ordenación. Diseño Urbano. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.

Artículo 7.1.12 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 a excepción de las viviendas de protección oficial que se regularán por su normativa específica. Las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, computan en un 50%. No computan los pórticos o soportales abiertos en planta baja, hasta un máximo del 15% de la ocupación en planta.
4. Computarán a efectos del coeficiente de techo los trasteros, salas de instalaciones, etc. excepto las situaciones planteadas en el punto 5 siguiente, así como los garajes, siempre que estén sobre rasante, cualquiera que sea su dimensión. Este cómputo se realizará sobre la planta o parte de la planta cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 m.
5. No computarán a efectos del coeficiente de techo los trasteros situados bajo rasante y las salas de instalaciones o similares situados bajo rasante o por encima de la última planta autorizada. Tampoco computarán los trasteros situados encima de la última planta autorizada, esto es, bajo cubierta.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.2.1 Aplicación

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

Artículo 7.2.2 Condiciones de los locales de uso no residencial en edificios de viviendas.

Todos los locales que alberguen usos distintos del de vivienda y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener accesos independientes de aquellas. Se exceptúan los despachos profesionales que se autorizan vinculados al uso de vivienda.

Artículo 7.2.3 Condiciones de luz y ventilación

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

En los restaurantes y en general todo local que contenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente hasta cubierta, siendo la sección útil mínima de este conducto de 400 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. Cuando la superficie total de los locales comerciales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 m²., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.
4. La altura libre de los locales será como mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en espacios habitables y de dos metros diez centímetros (2,10 m) para espacios no habitables.
5. Se tendrá en cuenta en las nuevas edificaciones la Norma de Construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE LOS PATIOS

Artículo 7.3.1 Tipos de Patios

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

- Patio Abierto a Fachada
- Patio de Manzana, de acceso público, de acceso privado y con ocupación permitida.
- Patio de Parcela.

Artículo 7.3.2 Patio abierto a fachada

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno cincuenta (1,50) metros.

En edificios con tipología intensiva se prohíben los patios abiertos a fachada.

Artículo 7.3.3 Patio de manzana

Es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas.

Artículo 7.3.4 Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja

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, metálico o de cualquier otra clase 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 y sala de máquinas del ascensor únicas edificaciones autorizadas a estos efectos situadas por encima de la última planta de viviendas. Si computarán como altura a estos efectos los muros verticales de los trasteros, si los hubiere.
6. Como medida de fomento de la accesibilidad a las viviendas, se autoriza la instalación de recintos de ascensores en los patios interiores de los edificios existentes, aunque de ello resulte que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie y vistas rectas establecidas en la normativa urbanística vigente en el momento de su construcción, siempre que en el proyecto de instalación del nuevo ascensor se justifique la necesidad de recurrir a esta localización para satisfacer la demanda de accesibilidad del edificio.

En tal caso y con carácter general, deberá garantizarse una vista recta mínima de 2,00 m. de las piezas habitables que abran sus luces a dicho patio, pudiendo reducirse hasta 1,00 m. cuando el recinto del ascensor se construya con materiales permeables a la luz en todo o en la mayor parte de su recorrido, tales como perfilería metálica y vidrio, perfilería autoportante de vidrio, etc.” (PLENO 30/12/2010).

Artículo 7.3.6 Dimensiones mínimas de los patios cerrados

1. Dimensiones: Estarán definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible, de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su

iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

Uso de Local o Tipo de vivienda	Diámetro del Círculo Inscrito en el Patio
Viviendas Unifamiliares con patio independiente	= 2 m.
Viviendas en altura o con patio compartido:	= H
Sala-Comedor, Estar	= 0,3H = 3 m.
Dormitorio y Cocina Aseos y Tendedero	= 0,15H = 2 m.
Escaleras	= 0,15H = 2 m.

2. Cubrimiento: Los patios podrán cubrirse siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas con una superficie mínima igual o superior al diez por ciento (10%) de la superficie de patio.

Artículo 7.3.7 Condiciones de los patios de parcela

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 escurrimiento 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.

CAPÍTULO 4: 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 todas sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.

2. En sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, trasteros, instalaciones y/o espacios de almacenamiento sin uso público vinculados a los locales de plantas superiores.
3. 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 2,30 metros, admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los 2,10 metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.
4. 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.
5. Cualquier planta que sobresalga en algún punto de su perímetro más de 1,50 m. (con excepción de los accesos a garajes) tendrá la consideración de una planta más sobre rasante y computará como tal a todos los efectos, excepto que se destinen a uso de garaje, trastero o instalaciones generales del edificio en el caso del suelo urbano residencial, o a uso de garaje, almacén o instalaciones generales del edificio en caso de suelo urbano industrial.
6. Excepcionalmente, por la singular topografía de la parcela soporte de la edificación y su entorno, en las plantas semisótano, que se originan bajo la rasante fijada por el Plan que sean susceptibles de aprovechamiento porque su ubicación permite iluminar, ventilar o dar acceso independiente a las referidas plantas, se considerara:
7. Respecto a su uso. Que se autoriza el uso residencial (característico) y el uso terciario en todas sus categorías siempre que la ubicación del local permita su iluminación, ventilación y disponga de acceso independiente directamente del exterior o a través de los espacios comunes del edificio.

Artículo 7.4.2 Condiciones de los semisótanos

Tendrán la consideración de semisótanos las plantas que tengan enterradas bajo rasante en todas las fachadas menos que las dos terceras partes de su altura, siempre y cuando no sobresalga en ningún punto de su perímetro más de 1,50 m con excepción de los accesos a garajes.

Artículo 7.4.3 Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento

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 de dos (2) metros.
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 construida total de aparcamiento.
5. El promotor o peticionario de la licencia prestará aval específico que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 7.4.4 Ocupación en planta baja de los aparcamientos

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

Se exceptúan de los límites anteriores los señalados en el artículo 7.1.12., esto es, los primeros veinticinco metros cuadrados construidos por unidad de parcela en las áreas con edificación no diseñada.

En todos los casos serán aplicables los límites relativos a ocupación y separaciones.

Artículo 7.4.5 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 10 cm. en cualquier punto. Esta condición se hará extensiva a todo su perímetro.

2. La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres veinticinco (3,25) metros, ni superior a cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m), con la excepción prevista en este Título y en las Ordenanzas de Zona que establecen cómo medir la altura.
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 7.4.6 Entrepisos en las plantas bajas de edificaciones residenciales

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

- a) La superficie útil que ocupe el entrepiso estará funcionalmente unida al local que le sirve de soporte y no podrá ser superior al 50% de la superficie útil de éste. Dicha superficie máxima podrá ser de hasta el 100 % cuando el uso de la planta baja y el de la entreplanta sea el de garaje-aparcamiento.
- b) La altura mínima de suelo a techo terminado del local en la zona bajo el entrepiso será de 2,50m., siendo la altura mínima de suelo a techo terminado en la zona superior de 2,30m.
- c) Cuando la parte alta del entrepiso no alcance la altura de 2,30 m. de suelo a techo terminados a que hace referencia la condición b), este espacio no podrá utilizarse sino para depósito, almacén o similar.
- d) En ningún caso podrán utilizarse estos locales de entrepiso para el uso de vivienda, ni para pernoctar persona alguna, salvo que se hubiere obtenido una licencia conjunta de cambio de uso y obras para tal finalidad.
- e) Se permite la legalización (si no cuentan con licencia) o construcción de entrepisos de estructura metálica o de hormigón armado que cumplan con el condicionado anteriormente expuesto, en inmuebles de vivienda colectiva, que se encuentren actualmente catastrados, aunque tal edificio hubiere agotado la superficie edificable que el planeamiento vigente atribuye al solar en el que se encuentra inserto. Si bien su aprobación requerirá del pago de acuerdo a la tasa urbanística recogida en el procedimiento previsto en el punto siguiente. No se permite la legalización de entrepisos de estructura de madera o entreplantas metálicas modulares desmontables.
- f) Cuando concurren circunstancias que permitan al edificio la disposición de un entreplanta en una planta baja que por alturas así lo permite, en un trámite paralelo al de la licencia de obras, el promotor de la misma podrá obtener la habilitación necesaria para la materialización del excedente de la superficie edificable, acreditando, mediante la documentación técnica pertinente, el cumplimiento de la regulación contenida en la normativa urbanística y abonando

al Ayuntamiento el valor en metálico correspondiente a tal exceso de edificabilidad en superficie, antes del inicio de las obras. Dicha tasa queda establecida en 130 €/m² que será actualizada anualmente con el IPC.

Artículo 7.4.7 Entrepisos en edificios industriales o comerciales preexistentes

Se permite la construcción de entrepisos en edificios industriales o comerciales preexistentes, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La superficie útil que ocupe el entrepiso o entrepisos situados superiormente estará funcionalmente unida al local que le sirve de soporte y será la que se determine como máxima en la correspondiente Ordenanza de Área o Sector, no pudiendo ser nunca superior al 50% de la superficie útil de éste y en ningún caso podrá ser superior a los 100 m². Dicha superficie máxima podrá ser del 100 % cuando el uso de la planta baja y el de la entreplanta sea de garaje-aparcamiento.
- b) La altura mínima de suelo a techo terminado del local en la zona bajo el entrepiso será de 3,00m., siendo la altura mínima de suelo a techo terminado en la zona superior del entrepiso o entrepisos de 2,50m.
- c) En ningún caso podrán utilizarse estos locales de entrepiso para el uso de vivienda, ni para pernoctar persona alguna.
- d) Se permite la legalización (si no cuentan con licencia) o construcción de entrepisos de estructura metálica o de hormigón armado que cumplan con el condicionado anteriormente expuesto, que se encuentren actualmente catastrados, en inmuebles de vivienda colectiva aunque el pabellón industrial o edificio comercial que les sirve de soporte hubieren agotado la superficie edificable que el planeamiento vigente atribuye al solar en el que se encuentran insertos. Si bien su aprobación requerirá del pago de acuerdo a la tasa urbanística recogida en el procedimiento previsto en el punto siguiente. No se permite la legalización de entrepisos de estructura de madera o entreplantas metálicas modulares desmontables.
- e) Cuando concurren circunstancias que permitan al edificio la disposición de un entreplanta en una planta baja que por alturas así lo permite, en un trámite paralelo al de la licencia de obras, el promotor de la misma podrá obtener la habilitación necesaria para la materialización del excedente de la superficie edificable, acreditando, mediante la documentación técnica pertinente, el cumplimiento de la regulación contenida en la normativa urbanística y abonando al Ayuntamiento el valor en metálico correspondiente a tal exceso de edificabilidad en superficie, antes del inicio de las obras. Dicha tasa queda establecida en 100 €/m² que será actualizada anualmente con el IPC.

Artículo 7.4.8 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 m

Plantas bajas 3,25 m

Plantas altas 2,50 m

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminado.

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

Artículo 7.4.9 Aprovechamiento bajo cubierta

Por encima de la última planta autorizada se permite exclusivamente el uso de trasteros:

1. Con el objeto de enmascarar las salas de máquinas de ascensores en el caso de edificios con cubierta plana.
2. Cuando queden ocultos por debajo de los faldones de cubierta. Esta deberá estar comprendida dentro del volumen definido por planos inclinados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no origine una altura libre en cualquier punto superior a 3 metros.

Artículo 7.4.10 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 m. 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. Los falsos techos se construirán preferiblemente con madera de Guinea barnizada. Igualmente, no podrán aparecer en el techo de la galería bajantes de pluviales o fecales.
3. Aún no estando recogidos en los planos de diseño urbano, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de soportales o galerías aporticadas en aquellos edificios que den frente a aceras menores de 2 m. de anchura, de modo que el ancho total de paso libre al nivel de la planta baja sea de 3 m.
4. El tratamiento de los pilares de fachada será el apropiado para su conveniente durabilidad (piedra natural, hormigón visto tratado, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos para los mismos, aunque sí se autoriza el ladrillo caravista.

Las anteriores condiciones de tratamientos, ritmos, sistemas de iluminación, etc., habrán de observarse con todo rigor y a nivel de conjuntos completos, como son las piezas previstas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de

caracterizarlas compositiva y ambientalmente, garantizando así su coherencia interna y unicidad.

5. Una vez edificado cada solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías (pavimento, revestimientos, luminarias, etc.) pasará a cargo del municipio, a excepción del correspondiente al cerramiento de las plantas bajas. El mantenimiento de las mismas correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios de la construcción, lo que deberá recogerse en la declaración de obra nueva.

Artículo 7.4.11 Vuelos

1. Se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendederos y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta baja.
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 60% de su superficie.
3. La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 60% de la superficie total de la misma pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendederos. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.
4. 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.

Artículo 7.4.12 Limitación del vuelo

El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el diez (10) % de la separación recta entre edificios, con un máximo de 1,20 metros. Se exceptúan de esta limitación los aleros y cornisas, que pueden sobrepasar esta limitación en 0,50 m. más.

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

Cuando el vuelo de frente a espacios libres de uso público tales como plazas, zonas verdes, etc., o a calles de anchura igual o superior a 15 metros, se autoriza el máximo de vuelo de 1,20 metros citado en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 7.4.13 Cierres de Parcela

1. En Suelo Urbano

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga en el Suelo Urbano deberán cercarse mediante cerramientos permanentes, situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre los dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

2. En Suelo Urbanizable y No Urbanizable

Los cierres de parcela en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, se realizarán mediante muros cuya altura no supere 1,10 m. de altura sobre la cota del terreno, siendo el resto, hasta un máximo de 2,20 m., formado por elementos que permitan la visión de modo totalmente diáfano. Se podrá impedir la visión únicamente mediante setos o elementos vegetales.

En los linderos de la parcela que discurra junto a camino, carretera o espacios públicos, en el caso de que este aspecto no haya sido regulado en Plan Parcial, el cerramiento se situará a dos metros (2 m.) del borde del camino o espacio, interpretando como borde el bordillo de la acera y si ésta no existiese el cunetón de recogida de aguas o, en su defecto, el límite de la zona pavimentada para calzada de vehículos

En la confección de estos cerramientos se utilizarán materiales de primera calidad, recomendándose los que armonicen con las construcciones próximas, corriendo su conservación a cargo de los propietarios de las parcelas, los cuales los mantendrán en buenas condiciones en cuanto a la seguridad y el decoro público.

CAPÍTULO 5: CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 7.5.1 Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a los propietarios de los inmuebles para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y en las ordenanzas pormenorizadas de cada zona.

Artículo 7.5.2 Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación edificatoria o urbanística que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de

los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 7.5.3 Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. Las fachadas laterales y posteriores y las fachadas a patio de manzana se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 7.5.4 Tratamiento de las plantas bajas

1. Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbre de la cubierta. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.
2. El material de fachada se prolongará revistiendo pilares y mochetas de los huecos de planta baja y los paramentos ciegos de soportales. El techo de los pórticos no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería. En las zonas en que exista posibilidad de pegar carteles, el Ayuntamiento podrá, discrecionalmente y hasta una altura de 2,20 metros, obligar a forrar todos los paramentos accesibles desde la vía pública, tanto en el plano de fachada como en los pórticos, con granito pulido.

Los portales tendrán las puertas de entrada retranqueadas del plano de fachada una distancia no inferior a 1 m. Las paredes laterales del zaguán o soportal que se forma servirán para empotrar la caja de protección o fusibles de la acometida eléctrica y el armario de regulación de la acometida de gas natural.

El Ayuntamiento podrá también, si lo estima oportuno, obligar a que la puerta de acceso al cuarto de basuras abra a este espacio cubierto.

3. Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco (25) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.
4. Se prohíbe invadir los paramentos ciegos (pilastras, dinteles, etc.) con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.
5. Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.
6. Los locales comerciales resultantes de la terminación de una construcción, en tanto no se habiliten para su uso definitivo, deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,50 metros.

Artículo 7.5.5 Modificación de fachadas

1. En edificios de vivienda colectiva no sometidos a régimen de protección alguno, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico en el que se integra y su relación con las edificaciones colindantes.
2. En edificios de vivienda colectiva no protegidos, que cuenten con Certificado Final de Obra (CFO) anterior al 12 de diciembre de 1985 (fecha de la definitiva aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal), se podrá autorizar el cierre mediante un diseño unitario de balcones, aunque éstos no se ejecuten simultáneamente. La solicitud de cierre deberá venir acompañada del correspondiente Proyecto suscrito por Técnico competente, que contenga el diseño de los nuevos cierres de balcones y, en su caso, de la legalización de los ejecutados sin autorización municipal, así como del Acuerdo de la Junta General de Comunidad de Propietarios en el que aprobando dicho proyecto, se comprometa a hacer respetar las características técnicas y materiales del modelo de cierre elegido, en solicitudes posteriores de cierres individualizados o sustituciones de los mismos.
3. No se autorizará, en ningún caso, el cierre de balcones en edificaciones residenciales con CFO posterior al 12 de diciembre de 1985.

Artículo 7.5.6 Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Artículo 7.5.7 Anuncios y carteles publicitarios

1. Los anuncios y carteles publicitarios deberán integrarse en las fachadas de los locales.
2. Cualquier anuncio o cartel no deberá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada.
3. Los carteles perpendiculares a la fachada tendrán un vuelo máximo de un metro.

Artículo 7.5.8 Medianeras

1. Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.
2. Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios protegidos, el revestimiento de la fachada podrá sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual a la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de la obras, el solar colindante obtuviese licencia de ejecución.

3. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Artículo 7.5.9 Medianeras a espacios públicos

1. Las medianeras resultantes de la presente ordenación que den a espacios o viales públicos tendrán la consideración de fachadas. El Ayuntamiento autorizará en estos casos la reforma de las mismas, consistente en apertura de huecos vuelos de terrazas o miradores o, incluso, instalaciones técnicas accesorias.
2. En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.
3. Las obras a realizar cumplirán, con carácter general, lo establecido en las presentes normas y, en especial, con las disposiciones del Capítulo Cuarto del Título Séptimo “Condiciones de las Plantas y de los Vuelos de la Edificación”.

Artículo 7.5.10 Conservación de muros medianeros al descubierto

Será de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por estas Normas para dicha edificación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante, deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

Artículo 7.5.11 Materiales en patios de parcela

Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

Artículo 7.5.12 Tendederos

1. Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o a patio de manzana de acceso público, así como en aquellos balcones o terrazas que abriendo sus luces a dichos espacios no cuenten con la debida protección que impida la visión de las prendas colgadas desde los espacios públicos.
2. Cuando existan viviendas que no abran sus luces a patios interiores, será obligada la existencia de un espacio destinado a tendedero separado de la cocina mediante puerta y permanentemente ventilado, con una superficie útil igual o superior a dos (2) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa colgada desde los espacios públicos. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.
3. Los tendederos se cerrarán preferiblemente con ventanas idénticas a las del resto de las piezas de la vivienda, pudiendo en todo caso sustituirse el acristalamiento de las mismas por dispositivos de lamas o similares que mantengan un 20% del hueco permanentemente abierto, con el fin de lograr una correcta ventilación de tales tendederos.
4. En supuestos excepcionales podrán admitirse soluciones a base de tendederos sin suelo que oculten la visión de las prendas colgadas mediante elementos de lamas, vidrio traslúcido o similares.

Artículo 7.5.13 Cierres de fincas

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protección diáfanas estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.).

Artículo 7.5.14 Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas

La totalidad de las paredes vinculadas a un edificio de nueva planta quedarán libres de todo tipo de tendidos eléctricos, tanto de alta como de baja tensión, debiendo procederse a la sustitución o retirada de dichos tendidos de manera simultánea a las obras de urbanización que deban ejecutarse conjuntamente con la de edificación.

La acometida al edificio se realizará en subterráneo, debiendo quedar empotrada en el paramento la canalización hasta la caja de fusibles, al igual que la alimentación desde ésta a la batería de contadores. La propia caja de fusibles quedará empotrada en su totalidad, permaneciendo tan solo visible y registrable el frente de dicha caja en un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las fachadas laterales del zaguán del portal).

Artículo 7.5.15 Condiciones de estética para las instalaciones de gas

Los proyectos de instalación de gas natural en los edificios deberán ajustarse a los criterios siguientes:

1. Edificios de nueva planta. En estos edificios el cuarto de contadores irá situado obligatoriamente en la cubierta del edificio, acreditándose a través de la perspectiva y detalle a color que acompañará a la petición de licencia, un entronque con el resto de los elementos que figuran en el remate del edificio (faldones de cubierta, sala de maquinaria de ascensores, trasteros, chimeneas de ventilación, etc.)
 - El armario de regulación quedará empotrado en el paramento, preferiblemente a un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las paredes laterales del zaguán del portal).
 - La tubería general desde el armario de regulación hasta la batería de contadores irá vista y rehundida, es decir, sin sobresalir del plano de la fachada y entonada en color con ésta.
 - En los alzados se reflejará esta tubería y en la Memoria se explicará el tratamiento elegido, debiendo entenderse como un elemento más de la fachada (junto con las bajantes, etc.) integrado en su diseño.
 - Las tuberías de alimentación a las viviendas o locales se instalarán obligatoriamente atravesando tendedores u otros locales permanentemente ventilados, de manera que se oculte su visión desde la vía pública.
2. Edificios existentes. Las tuberías que no puedan ocultarse irán pintadas en un color idéntico al de la fachada y dispondrán de un cubretubos de fundición con el escudo de Basauri. Se procurará en lo posible situar el cuarto de contadores en cubierta o bajo cubierta.

CAPÍTULO 6: INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA ENERGÍA SOLAR

Artículo 7.6.1 Definición

Los edificios y construcciones situados en el Termino Municipal de Basauri que cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo están obligados a la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas.

Artículo 7.6.2 Edificaciones y construcciones afectadas

1. La obligación de proyectar y realizar las instalaciones solares térmicas es de aplicación a las edificaciones y construcciones en las que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:
 - Que se trate de obras de nueva planta, sustitución, reformas o rehabilitaciones integrales, o cambios de usos de la totalidad del edificio, tanto en inmuebles de titularidad pública como de titularidad privada. Incluyéndose en este supuesto las obras de ampliación que supongan la construcción de un edificio independiente dentro de la misma parcela
 - Se entiende por reforma o rehabilitación integral la correspondiente al vaciado completo del edificio, manteniendo tan solo sus fachadas.
 - Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.
2. Estas determinaciones serán también de aplicación obligada a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta revisión.
3. La aplicación de captadores de energía solar para agua caliente sanitaria que no esté impuesto en el presente artículo se regulará por las condiciones del mismo que le sean de aplicación.

Artículo 7.6.3 Usos afectados

1. Los usos afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento de agua caliente sanitaria son los que a continuación se indican, cuando en ellos se prevea un consumo de agua caliente sanitaria superior a 1.750 litros diarios de media anual (equivalente a un consumo energético anual de 292 megajulios).
 - Equipamiento en todas sus categorías
 - Terciario en todas sus categorías
 - Residencial en categoría de:
 - Vivienda colectiva cuando sea superior a 15 viviendas
 - Vivienda unifamiliar aislada, doble o adosadas en conjuntos arquitectónicos con número superior a 10 viviendas
 - Residencia comunitaria y hotelera con capacidad superior a 40 plazas

- Actividades industriales o productivas que comporten el uso de agua caliente sanitaria.
 - Cualquier otro uso que implique la utilización de agua caliente sanitaria.
2. El calentamiento de piscinas, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas siempre que posean un volumen superior a 100 m³ y sea la aportación energética de la instalación solar como mínimo el 60% en piscinas cubiertas.

Artículo 7.6.4 Otras condiciones

Para regular la aplicación de las determinaciones dispuestas en el presente capítulo, se remitirá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de la captación y aprovechamiento de la energía solar en los edificios

TÍTULO 8: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1 Ordenanzas de Ámbitos de Intervención

Las Ordenanzas de Ámbitos de Intervención 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 8.1.2 Ámbitos de Ordenanza

El Plan General establece unos ámbitos de Ordenanza de Área cuya delimitación gráfica figura en el plano correspondiente.

CAPÍTULO 2: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS

SECCIÓN 1: RESIDENCIAL

Artículo 8.2.1 Ordenanza del Área Residencial 0

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Área Residencial 0
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	1.160.561 m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6. Terciario en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Ejecución de las actuaciones

El Área urbana Residencial 0 se encuentra consolidada siendo de aplicación las ordenanzas de sustitución en ella salvo en las Actuaciones Integradas, Actuaciones de Dotación, Actuaciones Aisladas y Áreas de Ordenación Remitida definidas.

4. Plazos establecidos para el desarrollo de las Actuaciones

Las Actuaciones Integradas se ejecutarán en el primer cuatrienio del Plan General.

En el caso de las Actuaciones de Dotación a Actuaciones Aisladas, se establece un plazo de 8 años para su ejecución.

Para la ejecución de las Áreas de Renovación Integral, se fija un plazo de 8 años.

5. Condiciones urbanísticas

Las Actuaciones Integradas A.I. 01, A.I. 02 y A.I. 07 lindan con líneas ferroviarias de competencia estatal que discurren por Basauri. Por tanto, de acuerdo a lo establecido en la LSF, las obras que deban desarrollarse en dichos ámbitos deberán contar con autorización previa de ADIF.

El estudio acústico desarrollado lleva a declarar los ámbitos A.I. 01, A.I. 02, A.I. 07, A.I. 08, A.D. 02, A.D. 06, A.D. 07, A.A. 01 como Zonas de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

En los ámbitos A.A. 01, A.I. 07 y A.D. 03 existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

o Ejecución de las Actuaciones Integradas

Ámbito	Superficie del Ámbito			Superficie Construida			Nº Plantas	edificabilidad SR m ² / m ²
	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante		
A.I. 01	8.254,47	8.254,47	0,00	10.057,88	8.702,67	1.355,21	S+PB+8	1,05
A.I. 02	2.428,29	2.428,29	0,00	8.090,87	5.342,24	2.748,63	3S+PB+5	2,20
A.I. 03	2.885,54	2.885,54	0,00	7.868,18	4.905,93	2.962,25	2S+PB+4	1,70
A.I. 04	785,62	785,62	0,00	1.443,19	903,46	539,72	2S+PB+4	1,15
A.I. 05	1.694,53	1.694,53	0,00	3.291,91	1.948,71	1.343,20	2S+PB+3	1,15
A.I. 06	2.554,83	2.554,83	0,00	4.487,07	3.034,25	1.452,82	3S+PB+4	1,19
A.I. 07	1.711,53	1.711,53	0,00	3.941,50	2.909,62	1.031,89	2S+PB+7	1,70
A.I. 08 (*)	310,50	310,50	0,00	2.013,21	1.261,71	751,50	2S+SS+PB+4+A	4,06

Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
A.I. 01	---	---	---	---	7.347,46	7.347,46	1.355,21	---	---	1.355,21
A.I. 02	---	---	3.204,18	2.138,06	---	5.342,24	---	1.649,18	1.099,45	---
A.I. 03	---	---	4.193,73	712,20	---	4.905,93	---	2.684,44	277,81	---
A.I. 04	---	---	903,46	---	---	903,46	---	539,72	---	---
A.I. 05	---	---	1.948,71	---	---	1.948,71	---	1.343,20	---	---
A.I. 06	---	186,18	2.848,08	---	---	2.848,08	---	1.452,82	---	---
A.I. 07	---	---	1.441,96	1.467,66	---	2.909,62	---	498,32	533,57	---
A.I. 08 (*)	---	---	1.261,71	---	---	1.261,71	---	751,50	---	---

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.I. 01	2.629,65	4.717,81	80	---	---	80	91,84	39	41
A.I. 02	392,39	4.949,85	60	36	24	---	89,04	3	57
A.I. 03	706,36	4.199,57	51	43	8	---	96,19	13	38
A.I. 04	246,05	657,41	10	10	---	---	90,35	4	6
A.I. 05	566,46	1.382,25	24	24	---	---	81,20	9	15
A.I. 06	617,68	2.230,40	28	28	---	---	101,72	8	20
A.I. 07	287,75	2.621,87	32	16	16	---	90,93	3	29
A.I. 08	---	1.261,71	11	11	---	---	114,70	---	11

Coefficientes de ponderación


Ámbito	Uso Característico	Coficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.I. 01	Vivienda Tasada	0,79	-0,52	0,23	1,00	1,48	0,23	0,58	0,06	0,00	0,02	0,09	0,35
A.I. 02	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.I. 03	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.I. 04	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.I. 05	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.I. 06	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.I. 07	Vivienda Social Protegida	3,48	-2,28	1,00	4,40	6,53	1,01	2,54	0,25	0,02	0,09	0,38	1,52
A.I.08 (*)	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23

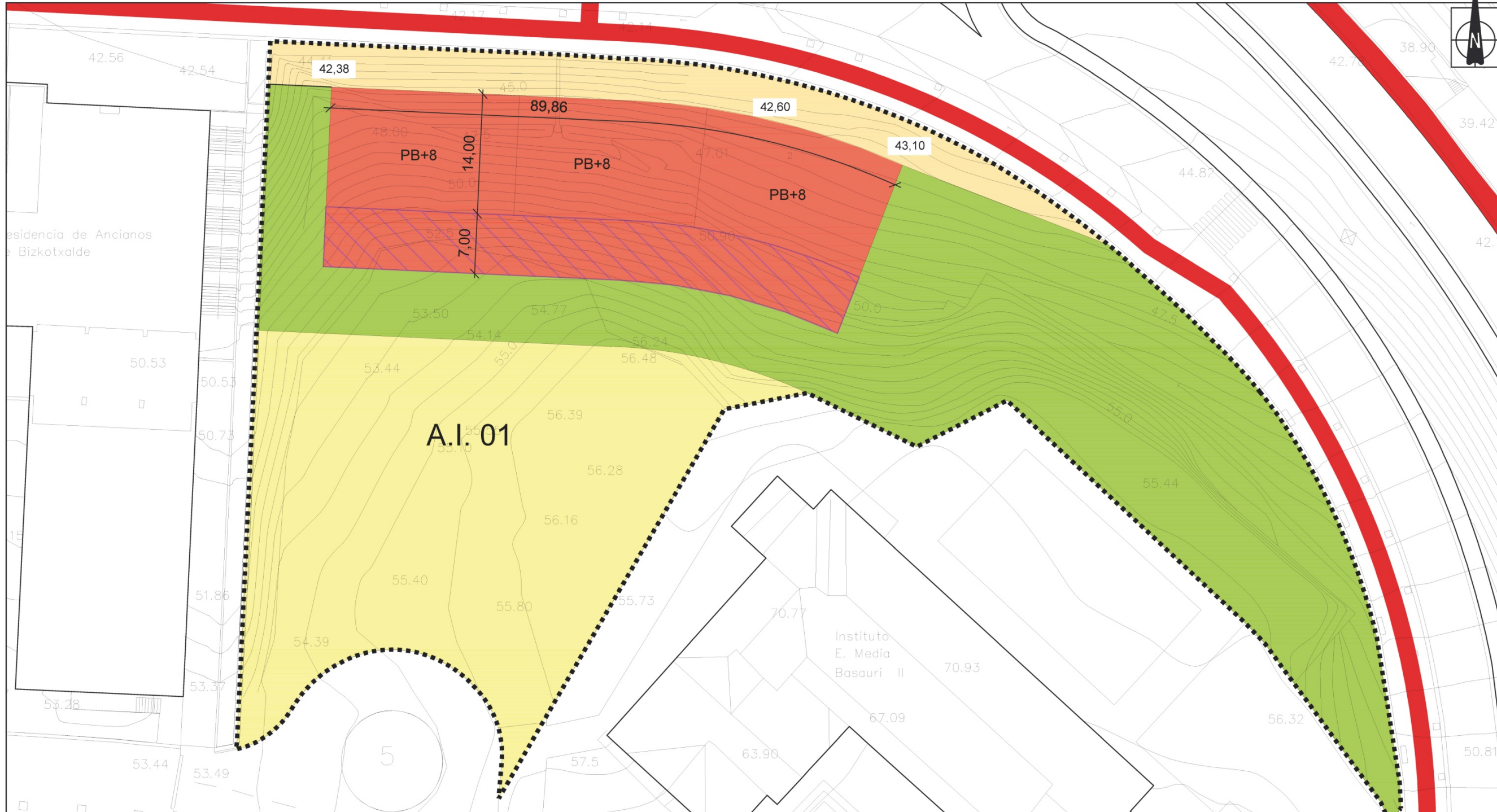
(*) La Actuación Aislada A.I. 08 se corresponde con la U.E. 6.1 del Planeamiento anterior y le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el Plan Especial que lo desarrolla. En caso de discrepancia entre las determinaciones recogidas en este artículo y el Plan Especial tendrá primacía el Plan Especial.

o Distribución de Déficits

Ámbito	Estándar requerido		Estándar Propuesto		Exceso/Déficit VPS:		Exceso/Déficit VT:
	VPS	VT	VPS	VT	A.I. 02	A.I. 07	A.I. 01
A.I. 01	943,56	943,56	---	7.347,46	- 943,56		+ 6.403,90
A.I. 02	989,97	989,97	2.138,06	---	+ 1.148,09		- 989,97
A.I. 03	839,91	839,91	712,20	---	- 127,71		- 839,91
A.I. 04	131,48	131,48	---	---		- 131,48	- 131,48
A.I. 05	276,45	276,45	---	---		- 276,45	- 276,45
A.I. 06	446,08	446,08	---	---		- 446,08	- 446,08
A.I. 07	524,37	524,37	1.467,66	---		+ 943,29	- 524,37
Total					+ 76,81	+ 89,27	+ 3.195,63

IKURRAK / LEYENDA





	Bidegorriak Bidegorris		Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Sestra-kota Cota de rasante
--	----------------------------------	---	---	---	--	---	--	---	---------------------------------------



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	8.254,47 m²
---	-------------------------------

	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	862,13 m²
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,04 m²
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²

	Gune libreak Espacios libres	4.038,17 m²
	Ekipamendua Equipamientos	1.998,92 m²

	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	1.355,21 m²
	Etxebizitza Residencial	918,43 m²
	Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²
	Garajeak beheko solairuan Garajes en PB	436,78 m²

Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	0
Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social	0
Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	80
Etxebizitzak guztira Total viv.	80
Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes	39
Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas	41
Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	8.702,67 m²
Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	1.355,21 m²

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante
	Jabari Publikoa Dominio Público		Babesgunea Protección		

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 01	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



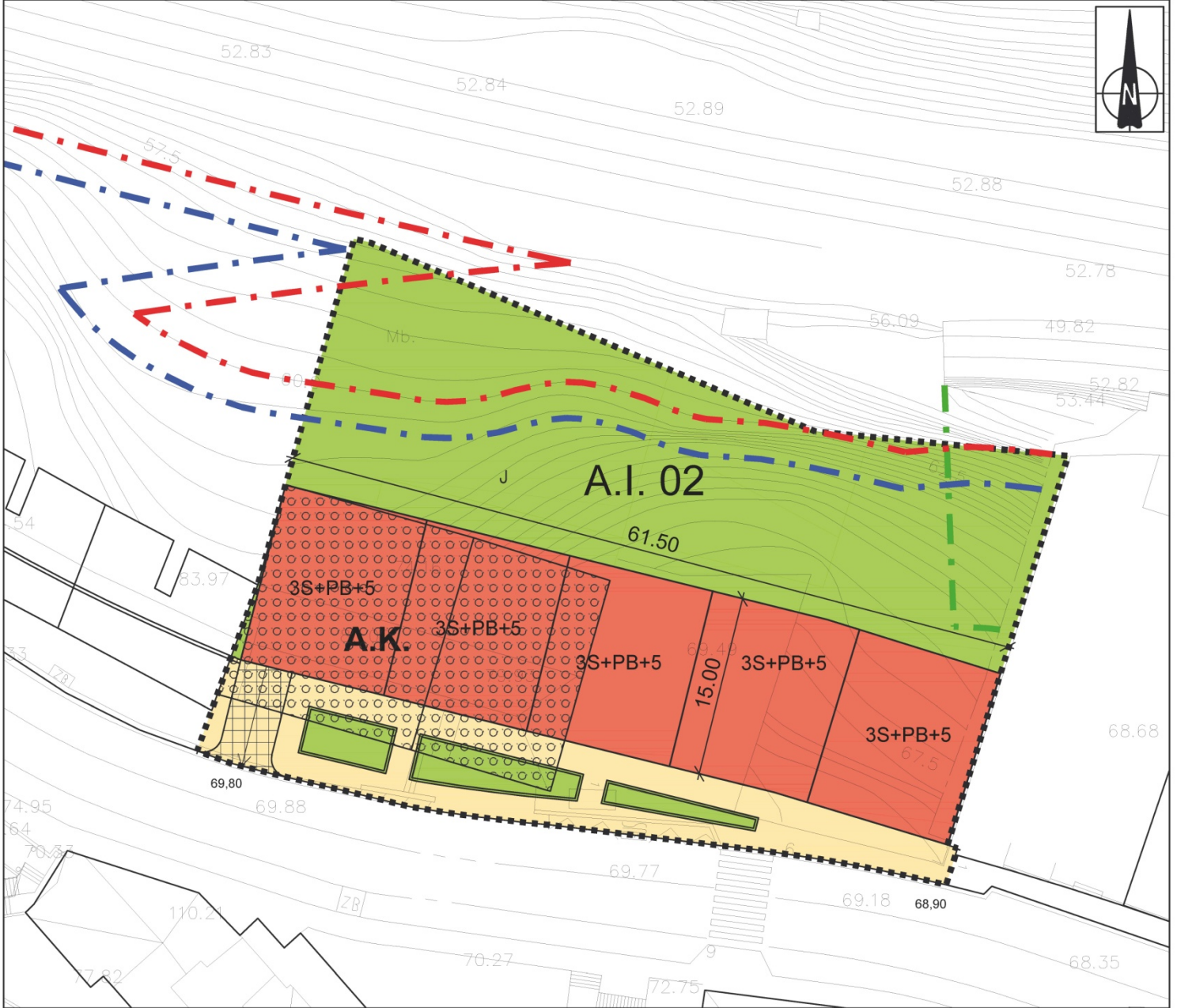
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	8.254,47 m²
---	-------------------------------

	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	862,13 m²		Gune libreak Espacios libres	4.038,17 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	0
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²		Ekipamendua Equipamientos	1.998,92 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,04 m²		Lurzoru privatizagarria Parcela privatizable	1.355,21 m²	Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	80
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²		Etxebizitza Residencial	918,43 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	80
				Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	39
				Garajeak beheko solairuan Garajes en PB	436,78 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	41
						Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	8.702,67 m²
						Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	1.355,21 m²

IKURRAK / LEYENDA

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante
	Jabari Publikoa Dominio Público		Babesgunea Protección		Eraikuntzaren muga Límite de edificación

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 02	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Industrial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	2.428,29 m²
---	-------------------------------

	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	278,44 m²
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	38,64 m²
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²

	Gune libreak Espacios libres	1.195,00 m²
	Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²
	Lurzuu pribatizagarria Parcela privatizable	916,21 m²
	Bizitegi-gunea Edificio existente	916,21 m²
	Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²
	Garajeak beheko solairuan Garajes en PB	0,00 m²

Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	36
Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	24
Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
Etxebizitzak guztira Total viv.	60
Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	3
Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	57
Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	5.342,24 m²
Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	2.748,63 m²

IKURRAK / LEYENDA

-  **Jarduketaren muga**
Límite de Actuación
-  **Antolaketatik kanpo**
Fuera de ordenación






-  **Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa**
Retiro mínimo de la edificación
-  **Beheko solairuko merkataritza-erabilera**
Uso comercial en planta baja






-  **Bidegorriak**
Bidegorris
-  **Sestra-kota**
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 03
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial



Lotutako lurzoruak Parcela vinculada	2.885,54 m²
--	-------------------------------

 Oinezkoen bidea Área peatonal	106,22 m²
 Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	618,93 m²
 Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²
 Ibilgailu bideria Vialidad rodada	182,43 m²
 Aparkalekuak Aparcamientos	158,86 m²

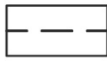
 Gune libreak Espacios libres	337,95 m²
 Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²
Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	1.481,15 m²
 Bizitegi-gunea Zona Residencial	1.071,40 m²
 Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²
 Garajeak lur azpiko Garajes BR	409,75 m²

Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	43
Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	8
Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
Etxebizitzak guztira Total viv.	51
Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	14
Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	37
Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	4.905,93 m²
Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	2.962,25 m²

IKURRAK / LEYENDA



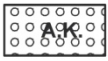
Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



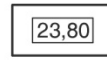
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

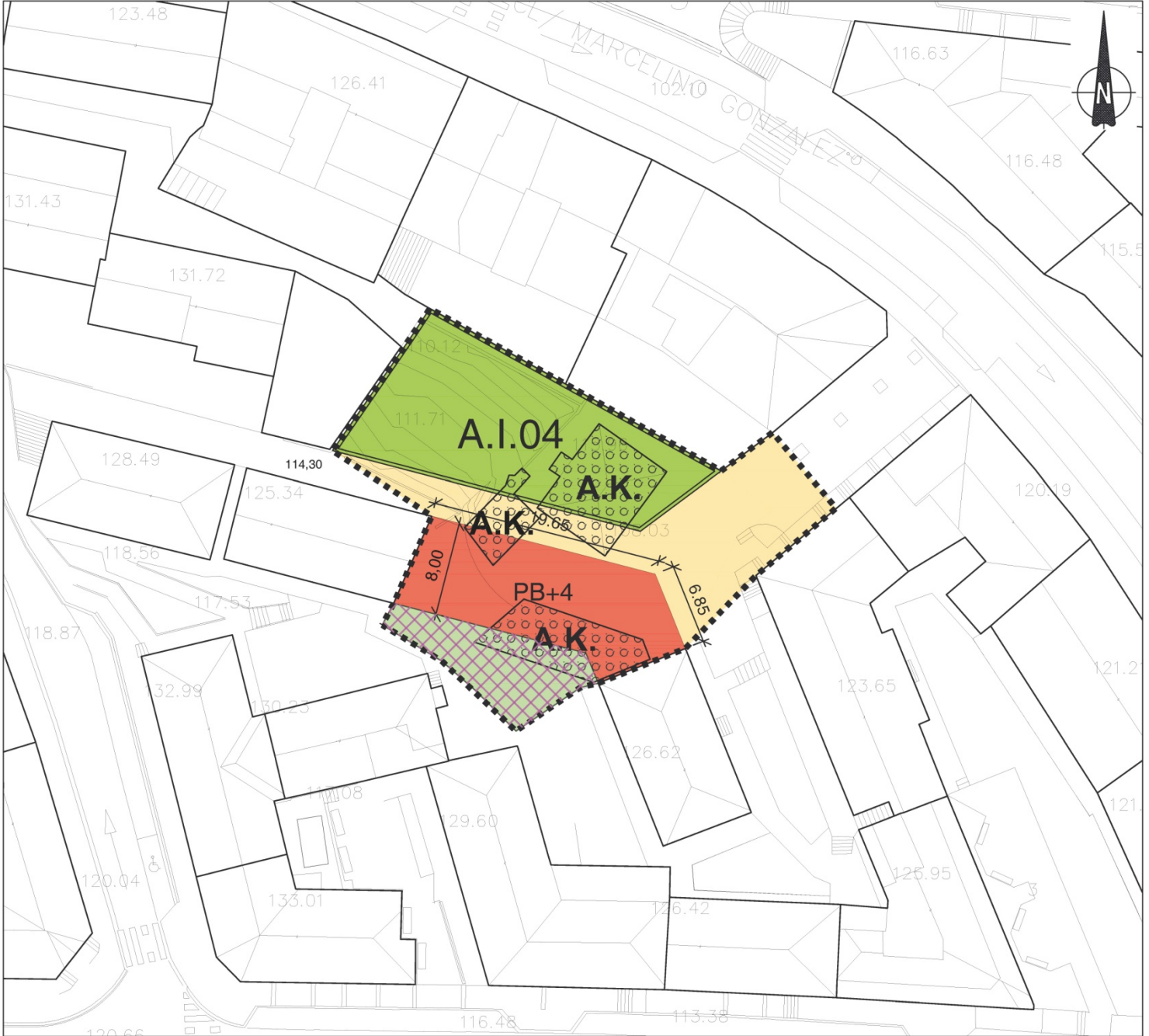


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 04	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	785,62 m²
---	-----------------------------











<p>Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 217,75 m²</p> <p>Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²</p> <p>Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p>	<p>Gune libreak Espacios libres 298,01 m²</p> <p>Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p> <p>Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 269,86 m²</p> <p>Etxebizitza Residencial 184,71 m²</p> <p>Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 0,00 m²</p> <p>LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 85,15 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 10</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0</p> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 10</p> <p>Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes 4</p> <p>Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas 6</p> <p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 903,46 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 539,72 m²</p>
--	--	---

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 05	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.694,53 m²
--	-------------------------------

	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	332,38 m²		Gune libreak Espacios libres	493,57 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	24
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	82,25 m²		Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	114,73 m²		Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	671,60 m²	Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²		Etxebizitza Residencial	448,65 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	24
				Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	9
				LA Aparkalekuak Aparcamiento en BR	222,95 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	15
						Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	1.948,71 m²
						Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	1.343,20 m²

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 06	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	

IKURRAK / LEYENDA

Jarduketaren muga Límite de Actuación	Bidegorriak Bidegorris	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación	Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja	Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación	Sestra-kota Cota de rasante
---	----------------------------------	---	--	--	---------------------------------------



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	2.554,83 m ²
--	-------------------------

Oinezkoen bidea Área peatonal 677,91 m² Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 1.008,32 m² Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m² Ibilgailu bideria Vialidad rodada 72,77 m² Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²	Gune libreak Espacios libres 220,93 m² Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 574,90 m² Etxebizitza Residencial 574,90 m² Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 0,00 m² LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 28 Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social 0 Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0 Etxebizitzak guztira Total viv. 28 Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes 8 Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas 20 Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 3.034,25 m² Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 1.452,82 m²
---	---	---	---

IKURRAK / LEYENDA

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 07	e= 1/500
Saikapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.711,53 m²
--	-------------------------------

	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	489,15 m²		Gune libreak Espacios libres	466,91 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	16
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²		Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	16
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	97,43 m²		Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	755,47 m²	Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²		Etxebizitza Residencial	360,08 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	32
				Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	239,53 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	3
				LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	155,86 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	29
						Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	2.909,61 m²
						Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	1.031,89 m²

IKURRAK / LEYENDA

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 08	e= 1/500
Saikapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	310,50 m²
--	-----------------------------

	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	38,70 m²		Gune libreak Espacios libres	0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	11
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²		Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²		Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	271,80 m²	Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²		Etxebizitza Residencial	234,13 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	11
				Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	21,30 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	0
				LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	16,37 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	11
						Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	1.261,71 m²
						Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	751,50 m²

o Ejecución de las Actuaciones de Dotación

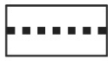
Ámbito	Superficie del Ámbito			Superficie Construida			Nº Plantas	edificabilidad SR m ² / m ²
	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante		
A.D. 01	90,02	90,02	0	720,13	540,10	180,03	2S+PB+5	6,00
A.D. 02	453,05	453,05	0	2.623,51	1.749,01	874,50	2S+PB+3	3,86
A.D. 03	431,23	431,23	0	4.264,20	3.101,24	1.162,96	3S+PB+7	7,19
A.D. 04	96,76	96,76	0	596,92	447,69	149,23	2S+PB+5	4,63
A.D. 05	188,73	188,73	0	1.688,62	1.125,75	562,87	2S+PB+5	5,96
A.D. 06	3.453,85	3.453,85	0	9.971,70	6.601	3.370,70	3S+PB+7	1,91
A.D. 07	140,39	140,39	0	978,13	652,09	326,04	3S+PB+5	4,64

Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Libre planta baja	Viv. planta	Garaje-Trastero Libre Sótano	Viv. Sótano	Garaje-Trastero Prot Social Sótano	Viv. Social Sótano	Garaje-Trastero Tasada Sótano	Viv. Sótano
A.D. 01	---	---	540,10	---	---	540,10	---	---	180,03	---	---	---	---	---
A.D. 02	---	---	1.749,01	---	---	1.749,01	---	---	874,50	---	---	---	---	---
A.D. 03	---	---	3.101,24	---	---	3.101,24	---	---	1.162,96	---	---	---	---	---
A.D. 04	---	---	447,69	---	---	447,69	---	---	149,23	---	---	---	---	---
A.D. 05	---	---	1.125,75	---	---	1.125,75	---	---	562,87	---	---	---	---	---
A.D. 06	---	---	5.985,52	---	---	5.985,52	---	---	3.370,70	---	---	---	---	---
A.D. 07	---	---	652,09	---	---	652,09	---	---	326,04	---	---	---	---	---

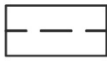
Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.D. 01	222,71	317,39	7	7	---	---	77,16	3	4
A.D. 02	557,04	1.191,97	14	14	---	---	124,93	4	10
A.D. 03	436,39	2.664,85	22	22	---	---	140,97	5	17
A.D. 04	214,77	232,92	5	5	---	---	89,54	3	2
A.D. 05	437,52	688,23	14	14	---	---	80,41	6	8
A.D. 06	---	5.985,52	54	54	---	---	110,84	---	54
A.D. 07	389,49	262,60	6	6	---	---	108,68	6	---

Coeficientes de ponderación

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.D. 01	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. 02	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. 03	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. 04	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. 05	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. 06	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. 07	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23



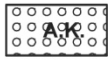
Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



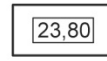
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

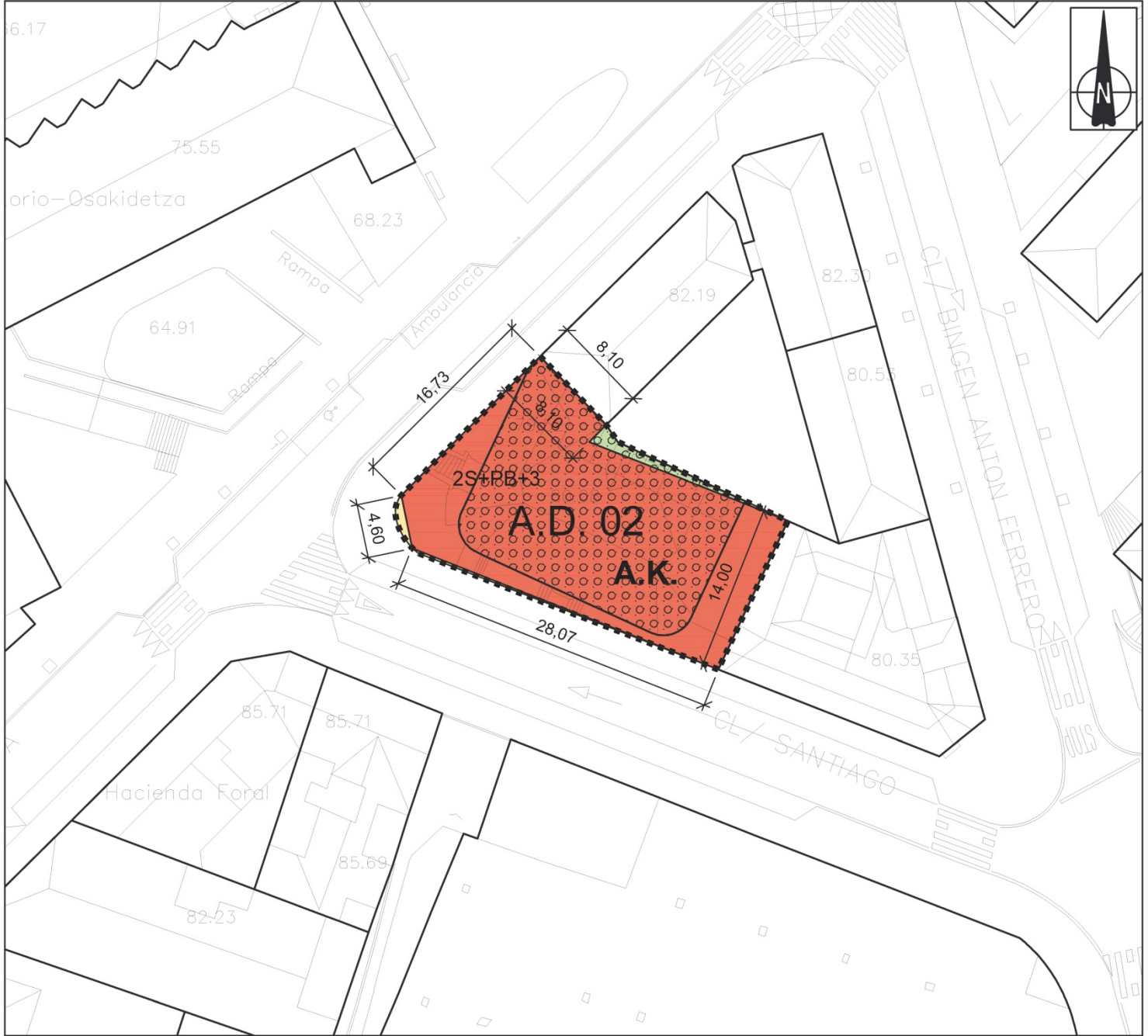


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

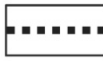
Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. 02	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



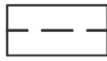
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	453,05 m²
---	-----------------------------

<p>Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 6,00 m²</p> <p>Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²</p> <p>Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p>	<p>Gune libreak Espacios libres 0,00 m²</p> <p>Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p>	<p>Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 447,05 m²</p> <p>Etxebizitza Residencial 437,25 m²</p> <p>Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 9,80 m²</p> <p>LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 0,00 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 14</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0</p> <hr/> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 14</p> <p>Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes 4</p> <hr/> <p>Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas 10</p> <hr/> <p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 1.749,01 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 874,50 m²</p>
--	--	--	--

IKURRAK / LEYENDA



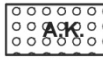
Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



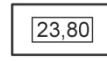
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

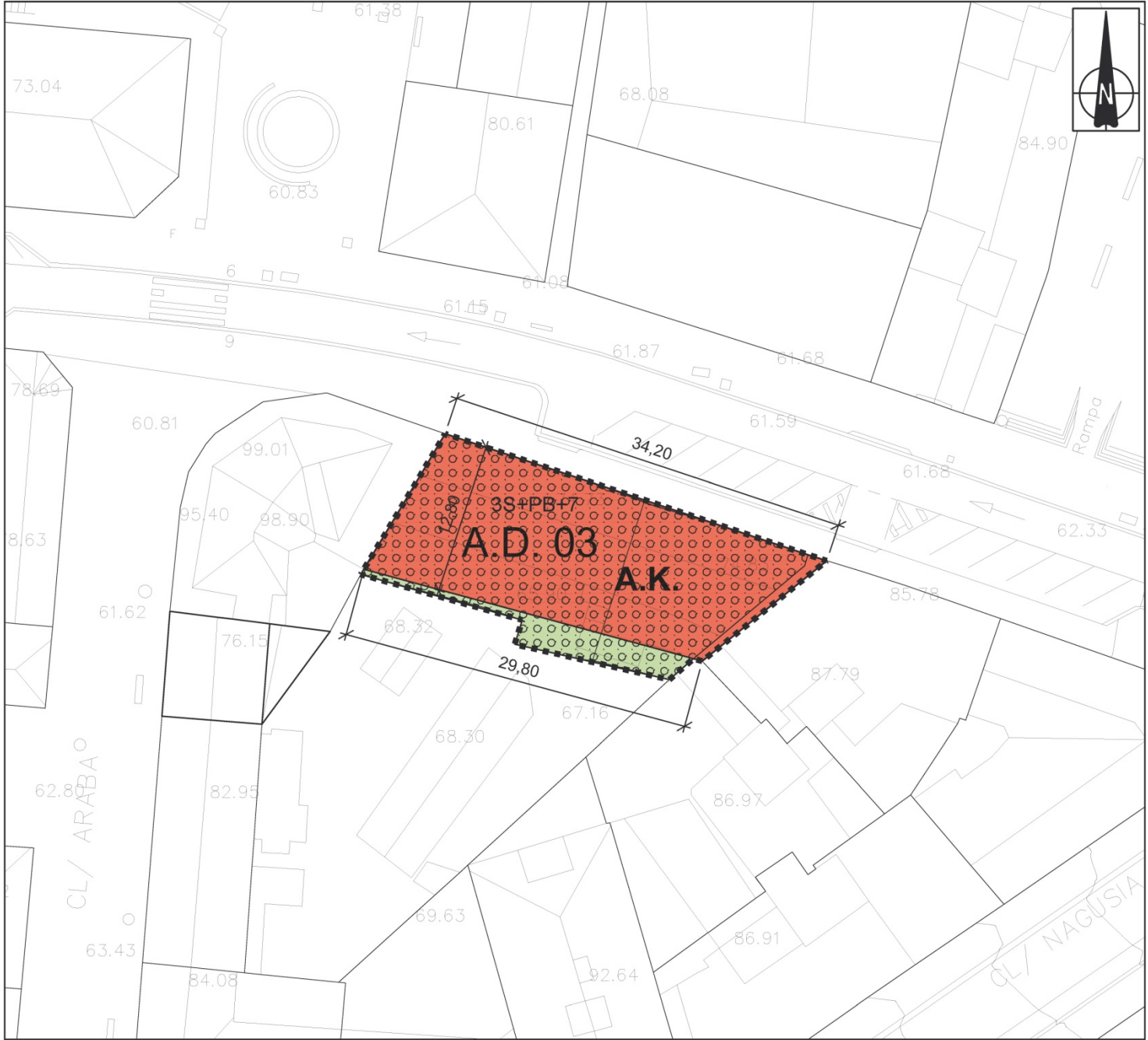


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. 03	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	




Lotutako lurzorua Parcela vinculada	431,23 m²
---	-----------------------------


	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	0,00 m²
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²

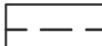
	Gune libreak Espacios libres	0,00 m²
	Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²
Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	431,23 m²	
	Etxebizitza Residencial	387,65 m²
	Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	43,58 m²
	LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²

Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	22
Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
Etxebizitzak guztira Total viv.	22
Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	5
Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	17
Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	3.101,24 m²
Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	1.162,96 m²

IKURRAK / LEYENDA

 **Jarduketaren muga**
Límite de Actuación

 **Antolaketatik kanpo**
Fuera de ordenación

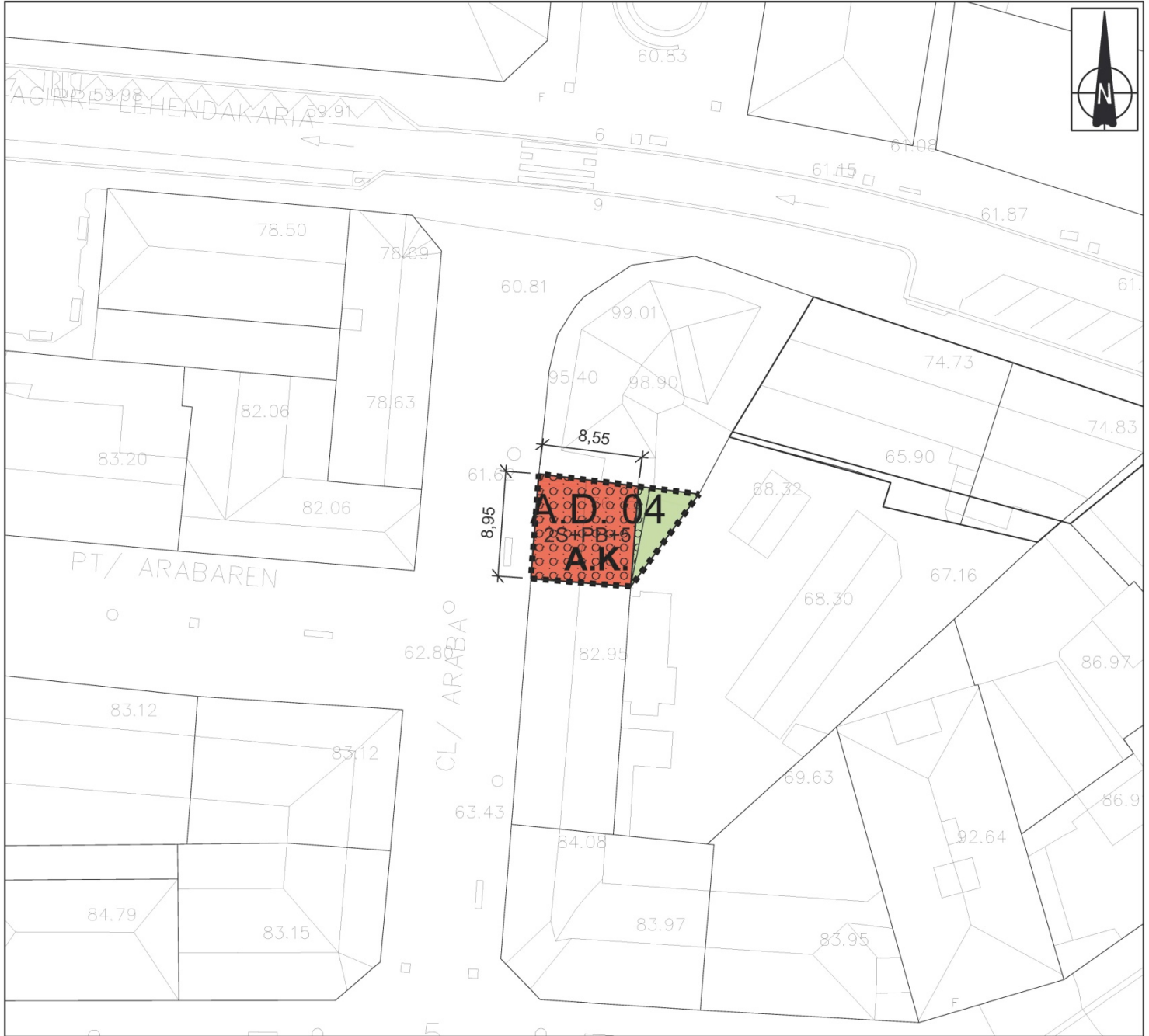
 **Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa**
Retiro mínimo de la edificación

 **Beheko solairuko merkataritza-erabilera**
Uso comercial en planta baja










 **Bidegorriak**
Bidegorris

 **Sestra-kota**
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. 04	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



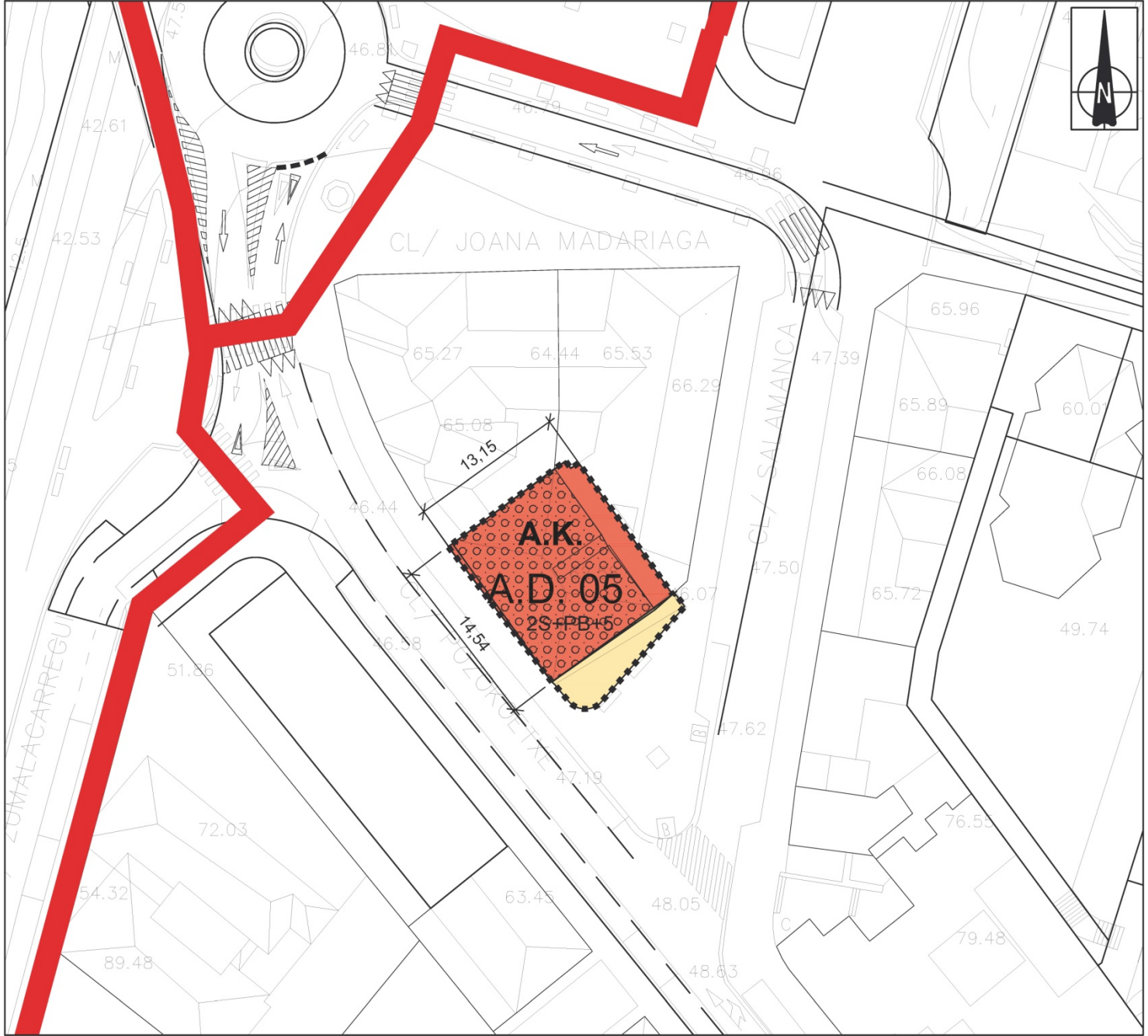
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	96,76 m²
--	----------------------------

 Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	0,00 m²	 Gune libreak Espacios libres	0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	5
 Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²	 Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social	0
 Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	96,76 m²	Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
 Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²	 Etxebizitza Residencial	74,61 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	5
		 Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	22,15 m²	Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes	3
		 LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²	Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas	2
				Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	447,69 m²
				Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	149,23 m²










IKURRAK / LEYENDA

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. 05	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	188,73 m²
---	-----------------------------












	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	1,11 m²		Gune libreak Espacios libres	0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	14
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²		Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social	0
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²		Lurzoruzko pribatizagarria Parcela privatizable	187,62 m²	Etxebizitza Residencial	187,62 m²
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²		Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²	Etxebizitza guztira Total viv.	14
				LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²	Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes	6
						Etxebizitza gehikuntza Incremento de viviendas	8
						Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	1.125,75 m²
						Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	562,87 m²

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante

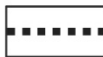
Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. 06	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



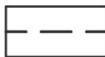
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	3.453,85 m²
---	--------------------

	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	1.217,98 m²		Gune libreak Espacios libres	557,50 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	54
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²		Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²		Lurzorru pribatizagarria Parcela privatizable	1.678,38 m²	Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²		Etxebizitza Residencial	925,45 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	54
				Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	105,70 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	0
				B.S. ko arkupeak Porches en PB	0,00 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	54
				LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	647,22 m²	Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	6.601,00 m²
						Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	3.370,70 m²

IKURRAK / LEYENDA



Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



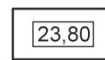
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

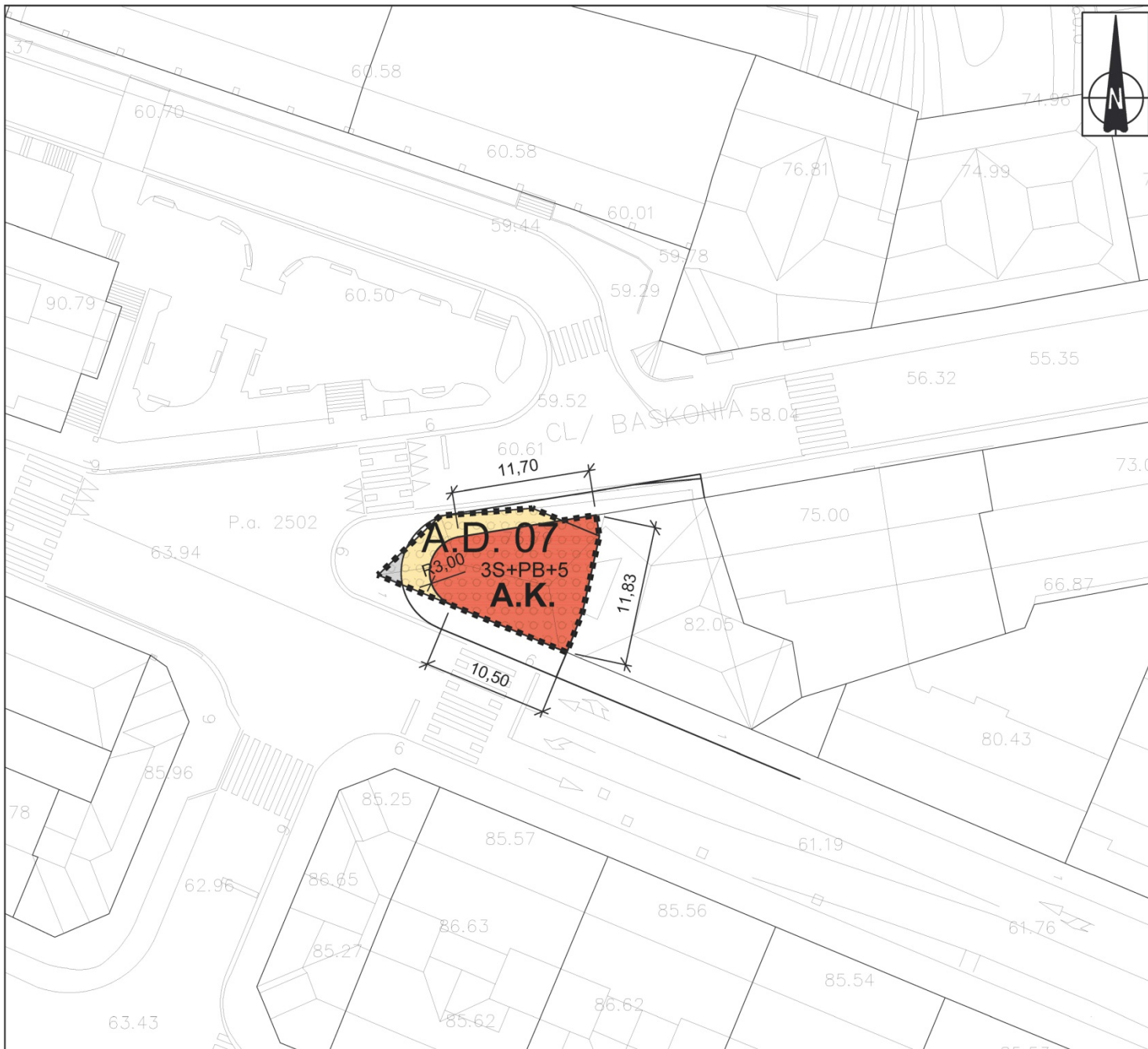


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. 07	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	140,39 m²
--	------------------

<p>Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 28,79 m²</p> <p>Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu bideria Vialidad rodada 2,92 m²</p> <p>Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p>	<p>Gune libreak Espacios libres 0,00 m²</p> <p>Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p>	<p>Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 108,68 m²</p> <p>Etxebizitza Residencial 108,68 m²</p> <p>Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 0,00 m²</p> <p>LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 0,00 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 6</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0</p> <hr/> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 6</p> <p>Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes 6</p> <p>Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas 0</p> <hr/> <p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 652,09 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 326,04 m²</p>
---	--	--	---

o Ejecución de las Actuaciones Aisladas

Ámbito	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante	Nº Plantas	edificabilidad SR m ² / m ²
A.A. 01	166,92	166,92	0	1.414,30	1.248,89	165,42	S+PB+7	7,48
A.A. K12 (*)	178,20	178,20	0	1.414,90	880,30	534,60	2S+SS+PB+4	4,94

Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
A.A. 01	---	---	1.248,89	---	---	1.248,89	---	165,42	---	---
A.A. K12 (*)	---	---	880,30	---	---	880,30	---	534,60	---	---

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.A. 01	---	1.248,89	12	12	---	---	104,07	---	12
A.A. K12 (*)	880,30	0,00	10	10	---	---	88,03	12	-2

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.A. 01	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.A. K12 (*)	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23

A.A. 01(1). “Excepcionalmente en el Bloque de la Actuación Aislada A.A. 01 por la singularidad de la topografía de la parcela soporte de la edificación y su entorno se origina bajo la rasante fijada por el Plan (99,70) dos plantas semisótano: P SSI (96,31), P SSII (93,39) susceptibles de aprovechamiento y una planta sótano P S (89,30). Se autoriza en las plantas semisótanos resultantes, en este caso concreto, el uso residencial (característico) y el uso terciario en todas sus categorías, además de los usos establecidos para las plantas sótano en el Condiciones de los sótanos:”

A.A. 01 (2). “Excepcionalmente en el Bloque de la Actuación Aislada A.A. 01, la superficie geométrica ponderada máxima que resulta en las plantas semisótano PSS I, PSS II susceptibles de aprovechamiento es 260,18 m².” (PLENO 30-09-2010)

A.A. K12 (*) La Actuación Aislada A.A.K12 corresponde con la Actuación Aislada “Edificio nº 12” de la calle Kareaga Behekoa del Planeamiento anterior y le serán

de aplicación las determinaciones establecidas en el Plan Especial que lo desarrolla. En caso de discrepancia entre las determinaciones recogidas en este artículo y el Plan Especial tendrá primacía el Plan Especial.


o **Ejecución de las Área de Renovación Integral**


Se desarrollará un Plan Especial para el análisis pormenorizado del Área de Renovación Integral Federico Mayo.

Se desarrollará un Plan Especial para el análisis pormenorizado del Área de Renovación Integral Hernán Cortés.

Se desarrollará un Plan Especial para el análisis pormenorizado del Área de Renovación Integral Grupo Clemente Beltrán de Heredia.

IKURRAK / LEYENDA

 **Jarduketaren muga**
Límite de Actuación

 **Antolaketatik kanpo**
Fuera de ordenación

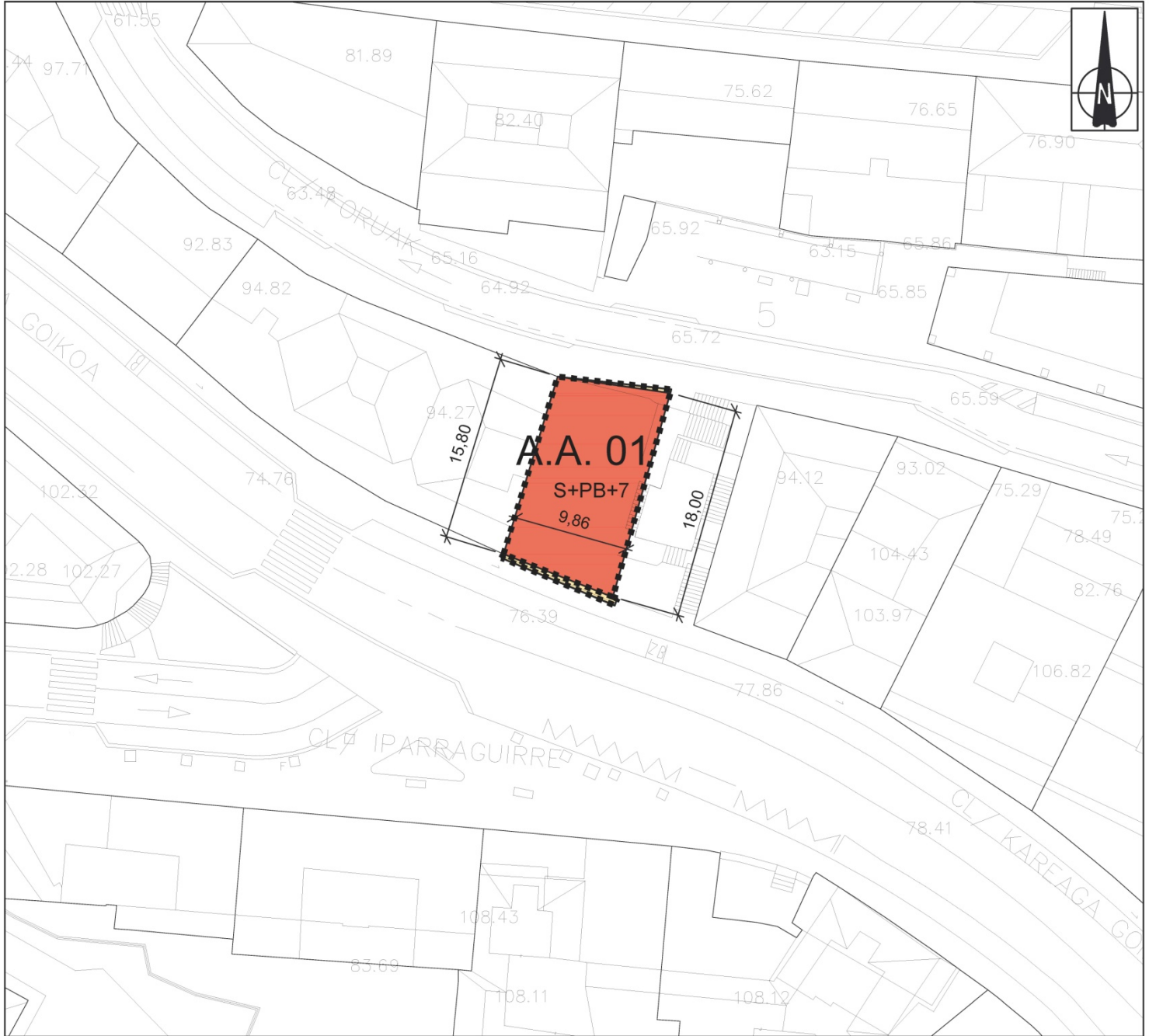
 **Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa**
Retiro mínimo de la edificación

 **Beheko solairuko merkataritza-erabilera**
Uso comercial en planta baja










 **Bidegorriak**
Bidegorris

 **Sestra-kota**
Cota de rasante

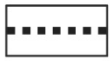
Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Jarduketa Isolatua Actuación Aislada	A.A. 01	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



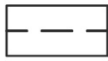
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	166,92 m²
--	-----------------------------

 Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	1,50 m²	 Gune libreak Espacios libres	0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	12
 Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²	 Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social	0
 Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	165,42 m²	Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
 Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²	 Etxebizitza Residencial	165,42 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	12
		 Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²	Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes	0
		 LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²	Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas	12
				Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	1.248,89 m²
				Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	165,42 m²

IKURRAK / LEYENDA



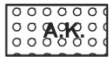
Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



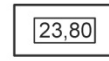
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

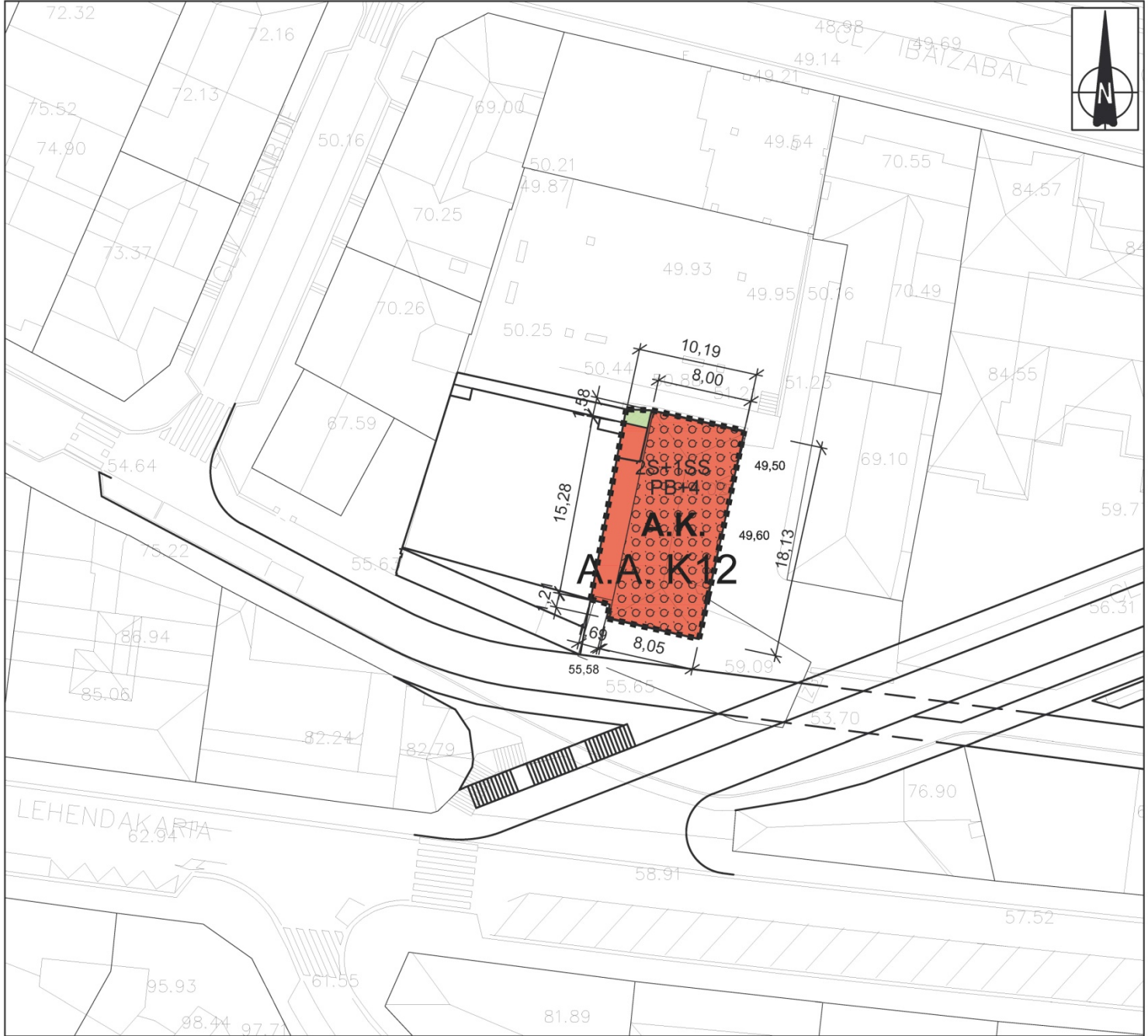


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Jarduketa Isolatua Actuación Aislada	A.A. K12	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	178,20 m²
--	-----------------------------

<p>Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 38,70 m²</p> <p>Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²</p> <p>Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p>	<p>Gune libreak Espacios libres 0,00 m²</p> <p>Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p>	<p>Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 178,20 m²</p> <p>Etxebizitza Residencial 175,28 m²</p> <p>Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 0,00 m²</p> <p>LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 2,92 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 10</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0</p> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 10</p> <p>Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes 12</p> <p>Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas -2</p>
<p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 880,30 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 534,60 m²</p>			

Artículo 8.2.2 Ordenanza del Área Residencial 01 Azbarren

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Azbarren
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	40.368 m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico (del cuatrienio)

5. Residencial en régimen de V.P.O.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad geométrica total ..	38.314 m ²
Edificabilidad ponderada.....	38.314 m ²
Número máximo de viviendas	345
Nº VPS	345

Parcelas privadas resultantes:

Parcelas resultantes	Nº viviendas	Edificabilidad geométrica
N J-1	40 VPS	4.900 m ²
N J-2	40 VPS	4.870 m ²
N J-3	72 VPS	7.861 m ²
N J-4	48 VPS	5.283 m ²
N J-5	58 VPS	6.160 m ²
N J-6	87 VPS	9.240 m ²

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
Azbarren	Vivienda Social Protegida	3,48	-2,28	1,00	4,40	6,53	1,01	2,54	0,25	0,02	0,09	0,38	1,52

El ámbito Azbarren linda con líneas ferroviarias de competencia estatal que discurren por Basauri. Por tanto, de acuerdo a lo establecido en la LSF, las obras que deban desarrollarse deberán contar con autorización previa de ADIF.

Igualmente, dada la situación acústica de este ámbito, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

En el ámbito existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

4. Régimen de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable.....	400 m ²
Ancho mínimo	15 m
Altura máxima al alero de la edificación en metros	33 m
Altura máxima de la edificación en número de plantas	B+9*

* Se permitirá hasta B+8 en la parcela J-3, J-4, y hasta B+9 en J-5 y J-6. Siendo la altura máxima al alero de la edificación 33 metros.

5. Sistema de actuación

El sistema de actuación que se señala para la ejecución es el de Cooperación.

6. Desarrollo y ejecución

Parcelas	Superficie m ²	Sup. P. Baja	Sup. P. Altas	Edificab. Geométrica m ²	Nº viviendas
N J-1	1.050	700	4.200	4.900 m ²	40 VPS
N J-2	1.872	570	4.300	4.870 m ²	40 VPS
N J-3	1.836	565	7.296	7.861 m ²	72 VPS
N J-4	1.495	355	4.928	5.283 m ²	48 VPS
N J-5	1.490	616	5.544	6.160 m ²	58 VPS
N J-6	1.860	924	8.316	9.240 m ²	87 VPS

En el caso de discordancias entre este artículo y la modificación puntual tendrá primacía la modificación puntual.

7. Plazos de ejecución

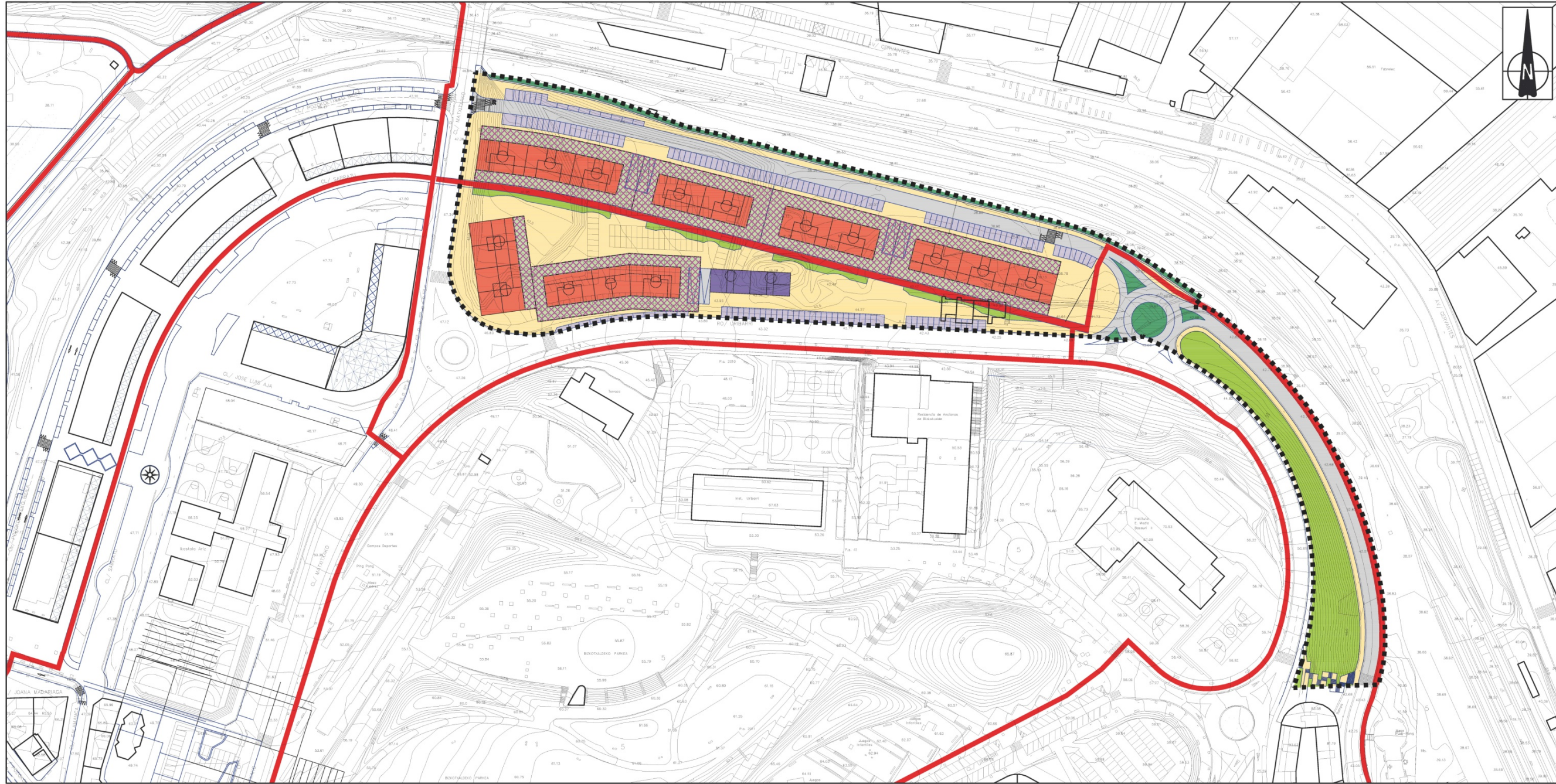
Se prevé un plazo de ejecución total de 6 años.

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 01 Azbarren	Jarduketa integratua Actuación Integrada	Azbarren	e= 1/2000
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



IKURRAK / LEYENDA

Jarduketa Integratuaren muga Límite de Actuación Integrada	Bidegorriak Bidegorris	Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación	Sestra-kota Cota de rasante
Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación	Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	29.480,16 m ²
--	--------------------------

Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 8.169,49 m² Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m² Ibilgailu bideria Vialidad rodada 3.815,32 m² Aparkalekuak Aparcamientos 2.015,24 m² Bidegorria Vialidad ciclable 1.587,02 m² Komunikabideen babesa Protección comunicaciones 871,83 m²	Gune libreak Espacios libres 3.039,20 m² Ekipamendua Equipamientos 0,00 m² Zuzkidura-bizitegiak Alojamiento dotacional 378,00 m²	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 9.604,06 m² Etxebizitza Residencial 4.766,87 m² Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 0,00 m² LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 4.837,19 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 0 Babes Sozialeku etxebizitzien kop. Nº Viv. Protección Social 345 Etxebizitzien tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0 Etxebizitzak guztira Total viv. 345 Dauden etxebizitzien kopurua Nº Viv. existentes 8 Etxebizitzien gehikuntza Incremento de viviendas 337
Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 38.314,00 m² Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 19.205,79 m²			

Artículo 8.2.3 Ordenanza del Área Residencial 02 San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	San Fausto-Bidebieta-Pozokoetxe
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	62.343m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5.2 Vivienda Colectiva.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Condiciones urbanísticas

Nº	Superficie Subzona (m ²)	Nº de Plantas	Comercial (m ² t)	VPP (m ² t)	Vivienda Colectiva (m ² t)	TOTAL Sobre Rasante (m ² t)	Garajes (m ² t)	TOTAL Bajo Rasante (m ² t)
RE-1	452,69	3S+B+6	150	1560		1.710	1.234	1.234
RE-2	638,74	2S+B+5	600	3000		3.600	1278	1.278
RE-3	308,53	2S+B+5	200		1140	1.340	617,06	617
RE-4	224,86	2S+B+4	207,75		772,32	980	449,72	450
RE-5	256,21	2S+B+5	188,87		984,01	1.173	512,42	512
RE-6	1118,22	3S+B+5	480		3.825	4.305	1.845	1.845
		3S+B+6						
RE-7	671,28	3S+B+8	430		3.760	4.190	2.014	2.014
RE-8	1421	3S+B+8	800		7.920	8.720	4.263	4.263

Nº	Superficie Subzona (m ²)	Nº de Plantas	Comercial (m ² t)	VPP (m ² t)	Vivienda Colectiva (m ² t)	TOTAL Sobre Rasante (m ² t)	Garajes (m ² t)	TOTAL Bajo Rasante (m ² t)
RE-9	560,5	3S+B+8	430		3.440	3.870	1.682	1.682
RE-10	530,63	3S+B+6	250		1.980	2.230	1.567	1.567
Total	6.183		3.737	4.560	23.821	32.118	15.462	15.462
	6.183	0	3.736,62	4.560	23.821	32.118	15.462	15.462

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
San Fausto	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23

El ámbito San Fausto – Bidebieta – Pozokoetxe linda con líneas ferroviarias de competencia estatal que discurren por Basauri. Por tanto, de acuerdo a lo establecido en la LSF, las obras que deban desarrollarse deberán contar con autorización previa de ADIF.

El estudio acústico desarrollado lleva a declarar el ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

4. Dotaciones públicas a incorporar al planeamiento de desarrollo

Sistema General de Espacios Libres Públicos: Parque de Pozokoetxe 5.378 m².

Sistema Local de Espacios Libres Públicos 14.783 m².

Alojamientos dotacionales 312 m²

Plazas de Aparcamiento: Deberá preverse un número de plazas que supere, al menos en 381 Uds, con un mínimo de 100 plazas cubiertas.

Árboles: Deberá incorporarse 220 unidades.

5. Régimen de la edificación

A establecer por el planeamiento de desarrollo. Las edificaciones existentes quedan sometidas al régimen establecido por el artículo 101.3.c) de la Ley 2/2006.

6. Ejecución de las actuaciones

Desarrollo mediante la tramitación de un Plan Especial de Ordenación Urbana para el ámbito de 139.390 m² delimitado en la documentación gráfica. (Plan Especial de San Fausto-Pozokoetxe).

7. Sistema de actuación

Expropiación.

8. Plazos de desarrollo y ejecución

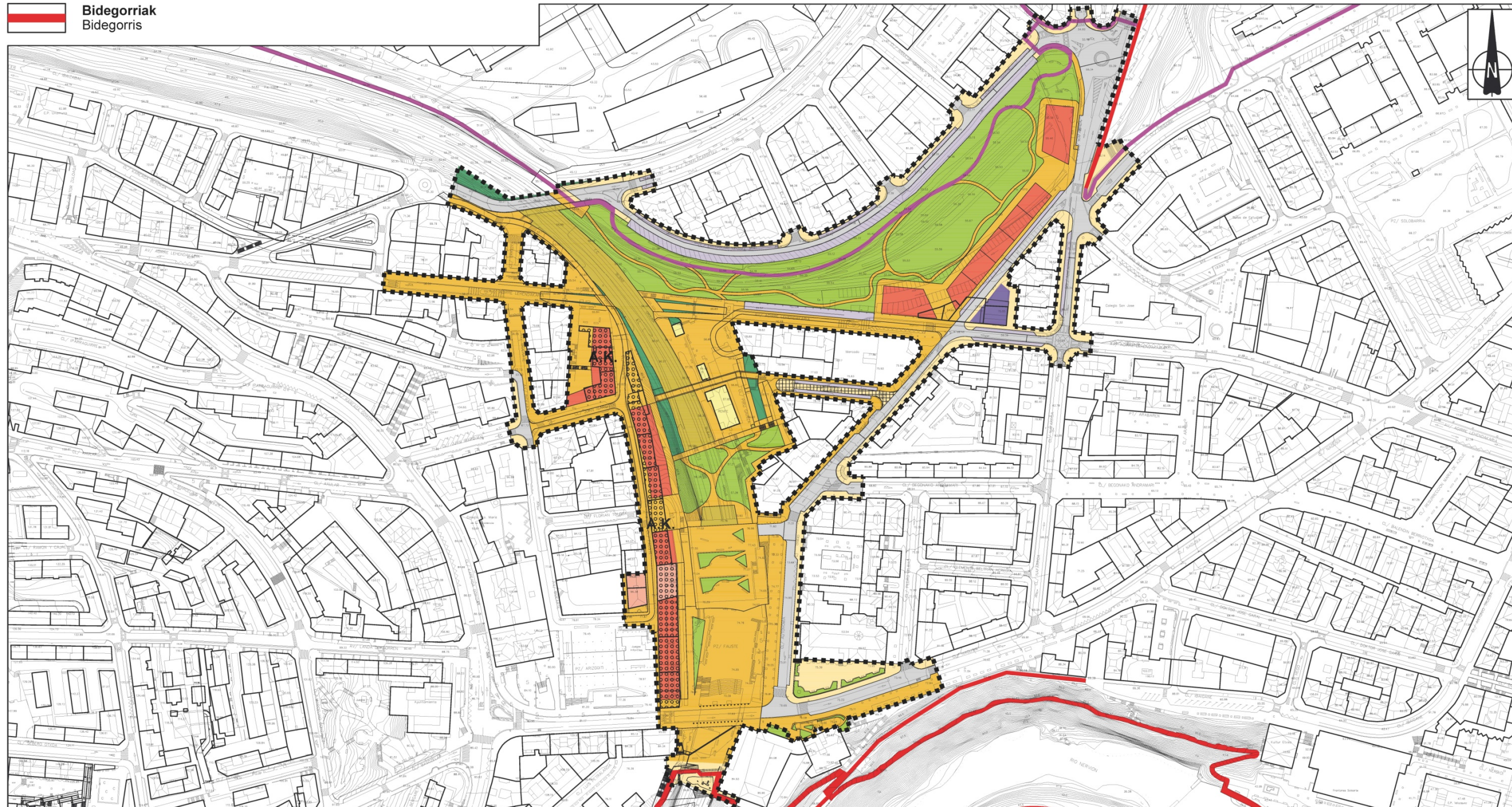
Se establecen en el PEOU redactado.

9. Prevalencia de las determinaciones

En el caso de discrepancia en las determinaciones recogidas en este artículo y el Plan Especial de Ordenación Urbana que ordena este, tendrá primacía el Plan especial.

IKURRAK / LEYENDA

- Jarduketa Integratuaren muga**
Limite de Actuación de Ordenación
- Antolaketatik kanpo**
Fuera de ordenación
- Beheko solairuko merkataritza-erabilera**
Uso comercial en planta baja
- Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa**
Retiro mínimo de la edificación
- Sestra-kota**
Cota de rasante
- Bidegorriak**
Bidegorris



Lotutako lurzorua
Parcela vinculada **62.342,58 m²**

	Oinezkoen bidea Área peatonal	24.114,09 m²
	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	5.096,40 m²
	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	281,40 m²
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	8.287,55 m²
	Aparkalekuak Aparcamientos	2.723,51 m²
	Bidegorria Vialidad ciclable	1.183,05 m²
	Komunikabideen babesa Protección comunicaciones	1.001,37 m²
	Trenbidea Ferroviario	2.862,52 m²

	Gune libreak Espacios libres	11.593,97 m²
	Ekipamendua Equipamientos	349,56 m²
	Zuzkidura-bizitegiak Alojamiento dotacional	311,87 m²

	Lurzor privatizagarria Parcela privatizable	4.537,29 m²
	Dagoen etxebizitza Residencial existente	447,10 m²
	Proposatutako etxebizitzak Residencial propuesto	4.090,19 m²
	Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	0,00 m²
	LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²

Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	229
Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	18
Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	30
Etxebizitzak guztira Total viv.	277
Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	122
Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	155
Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	32.117,95 m²
Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	15.462,20 m²

Artículo 8.2.4 Ordenanza del Área Residencial 03 San Miguel Oeste

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	San Miguel Oeste 0
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	27.702 m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5. Residencial en régimen de V.P.O.

Usos autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

La determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

3. Condiciones de la urbanización

En los ámbitos A.A 2 y A.A 3 existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

El estudio acústico desarrollado lleva a declarar los ámbitos A.A.2., A.A.3., A.A.4, y A.A.5 como Zona de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

4. Condiciones de la edificación

Coeficiente de techo 0,870 m²/ m²
 Edificabilidad geométrica total 23.420,94 m²

5. Régimen de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable..... 400 m²
 Ancho mínimo 15 m
 Ocupación máxima sobre parcela neta edificable 50%
 Altura máxima al alero de la edificación en metros 15m
 Altura máxima de la edificación en número de plantas B+4
 Separación a colindantes no será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianerías), con un mínimo de 4 m
 Separación a viales 4m
 Separación entre edificios no será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos), con un mínimo de 8 m

6. Sistema de actuación

Se trata de un Área Desarrollada y gestionada, en proceso de edificación.

Para dotaciones públicas de Sistemas Locales se ha previsto una red viaria local en base a calzadas, aceras y áreas peatonales de 10.379,42 m², superior a la superficie mínima establecida. Además de la extracción de 840,00 m² para el Sistema General Viario.

Para reserva destinada a zonas verdes y espacios libres 4.038 m²

Para reserva destinada a zonas verdes y espacios libres se ha previsto una superficie de 4.822,11 m², superior a la superficie mínima establecida.

Para aparcamiento de vehículos, 328 plazas aparcamiento por el suelo de uso preferente residencial, más 6 plazas para el suelo destinado a uso de dotaciones públicas, más las plazas de aparcamientos para alojamientos dotacionales que se extraigan de la ordenación (14 plazas). Total 348 plazas.

Se han previsto 467 plazas de aparcamiento aproximado en las plantas de sótano en las piezas edificables (20 de ellas aptas para minusválidos), más las plazas previstas en el edificio de equipamiento comunitario y en los alojamientos dotacionales, más 130 plazas de aparcamiento en superficie, de las cuales 5 serán plazas para aparcamiento de minusválidos.

7. Plazos de ejecución

Se establece un plazo de 8 años para la ejecución de las Actuaciones Aisladas.

o Actuaciones Aisladas


Ámbito	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante	Nº Plantas	edificabilidad SR m ² / m ²
A.A. 02	1.212,59	1.212,59	0	3.740,57	2.454,29	1.286,28	2S+PB+4	2,02
A.A. 03	1.423,30	1.423,30	0	4.032,17	2.454,29	1.577,88	2S+PB+4	1,72
A.A. 04	1.642,5	1.642,5	0	4.978,16	3.157,28	1.820,88	2S+PB+4	1,92
A.A. 05	1.465,89	1.465,89	0	4.048,46	2.762,18	1.286,28	2S+PB+4	1,88


Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
A.A. 02	---	514,49	---	---	1.939,80	1.939,80	---	85,56	---	1200,72
A.A. 03	---	514,49	---	---	1.939,80	1.939,80	---	377,16	---	1200,72
A.A. 04	---	518,30	2.638,98	---	---	2.638,98	---	1.820,88	---	---
A.A. 05	---	429,54	2.332,64	---	---	2.332,64	---	1.286,28	---	---

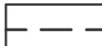
Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.A. 02	---	1.939,80	24	---	---	24	80,83	---	24
A.A. 03	---	1939,80	24	---	---	24	80,83	---	24
A.A. 04	---	2.638,98	27	27	---	---	97,74	---	27
A.A. 05	---	2.332,64	24	24	---	---	97,19	---	24

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.A. 01	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.A. 02	Vivienda Tasada	0,79	-0,52	0,23	1,00	1,48	0,23	0,58	0,06	0,00	0,02	0,09	0,35
A.A. 03	Vivienda Tasada	0,79	-0,52	0,23	1,00	1,48	0,23	0,58	0,06	0,00	0,02	0,09	0,35
A.A. 04	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.A. 05	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23

IKURRAK / LEYENDA

 **Jarduketaren muga**
Límite de Actuación

 **Antolaketatik kanpo**
Fuera de ordenación

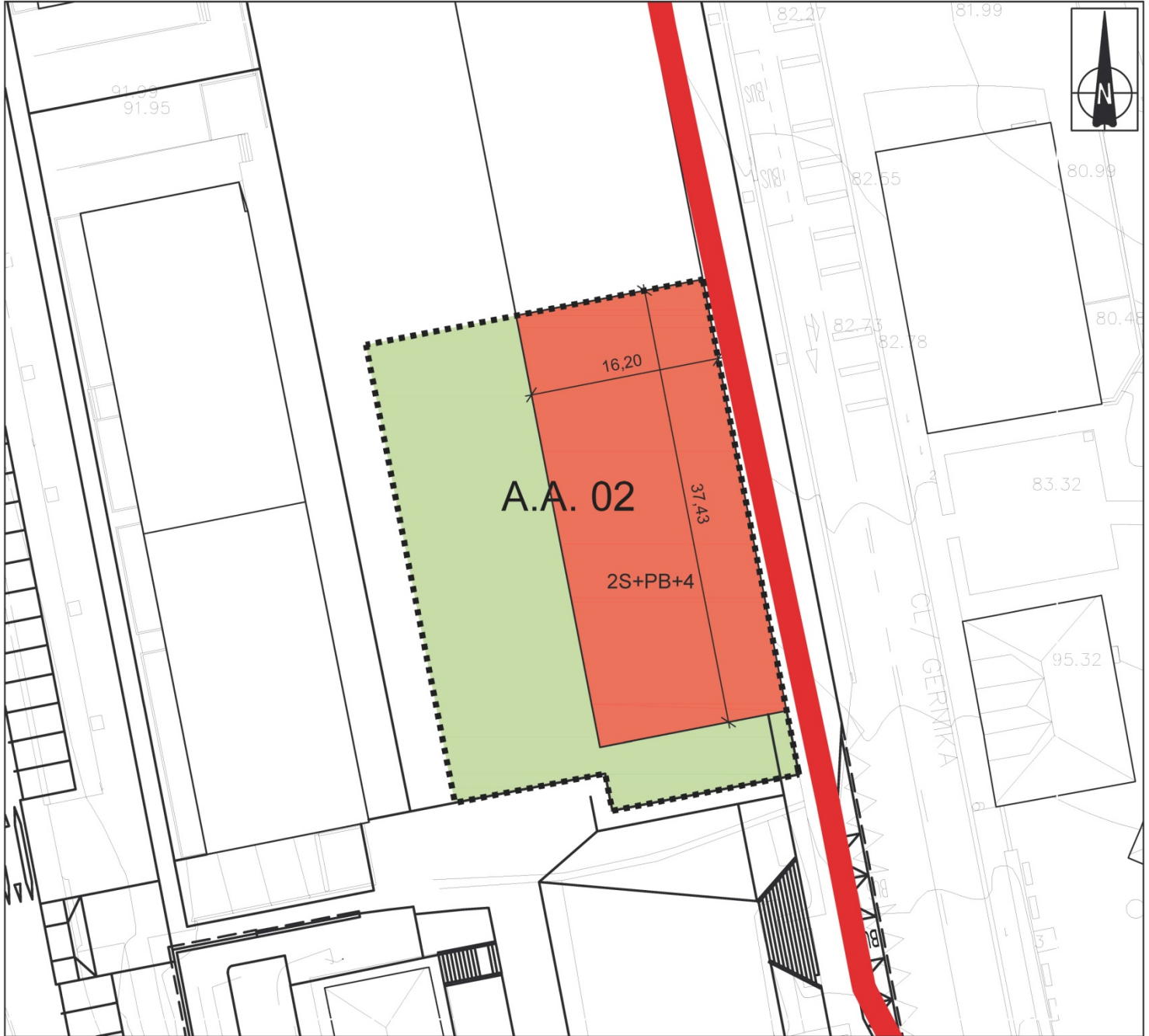
 **Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa**
Retiro mínimo de la edificación

 **Beheko solairuko merkataritza-erabilera**
Uso comercial en planta baja










 **Bidegorriak**
Bidegorris

 **Sestra-kota**
Cota de rasante

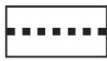
Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 03	Jarduketa Isolatua Actuación Aislada	A.A. 02	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



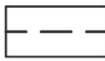
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.212,59 m²
--	-------------------------------

 Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	0,00 m²	 Gune libreak Espacios libres	0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	0
 Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m²	 Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
 Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	1.212,59 m²	Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	24
 Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²	 Etxebizitza Residencial	606,30 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	24
		 Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	606,29 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	0
		 LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	24
				Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	2.454,29 m²
				Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	1.286,28 m²

IKURRAK / LEYENDA



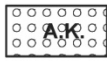
Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



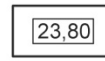
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación



Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 03	Jarduketa Isolatua Actuación Aislada	A.A. 03	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.423,30 m²
--	-------------------------------

<p>Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²</p> <p>Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p>	<p>Gune libreak Espacios libres 0,00 m²</p> <p>Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p>	<p>Lurzoru privatizagarria Parcela privatizable 1.423,30 m²</p> <p>Etxebizitza Residencial 643,14 m²</p> <p>Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 634,36 m²</p> <p>LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 145,80 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 0</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 24</p> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 24</p> <p>Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes 0</p> <p>Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas 24</p>	<p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 2.454,29 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 1.577,88 m²</p>
--	--	--	--	---

IKURRAK / LEYENDA

-  **Jarduketaren muga**
Límite de Actuación
-  **Antolaketatik kanpo**
Fuera de ordenación










-  **Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa**
Retiro mínimo de la edificación
-  **Beheko solairuko merkataritza-erabilera**
Uso comercial en planta baja

-  **Bidegorriak**
Bidegorris
-  **Sestra-kota**
Cota de rasante

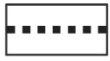
Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 03	Jarduketa Isolatua Actuación Aislada	A.A. 04
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial
			e= 1/500



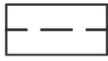
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.642,50 m²
---	-------------------------------

<ul style="list-style-type: none">  Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 0,00 m²  Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m²  Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²  Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m² 	<ul style="list-style-type: none">  Gune libreak Espacios libres 0,00 m²  Ekipamendua Equipamientos 0,00 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 1.642,50 m²  Etxebizitza Residencial 764,64 m²  Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 732,06 m²  LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 145,80 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 27 Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social 0 Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzak guztira Total viv. 27 Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes 0 Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas 27 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 3.157,28 m² Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 1.820,88 m²
---	---	---	---

IKURRAK / LEYENDA



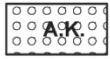
Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



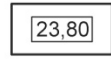
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

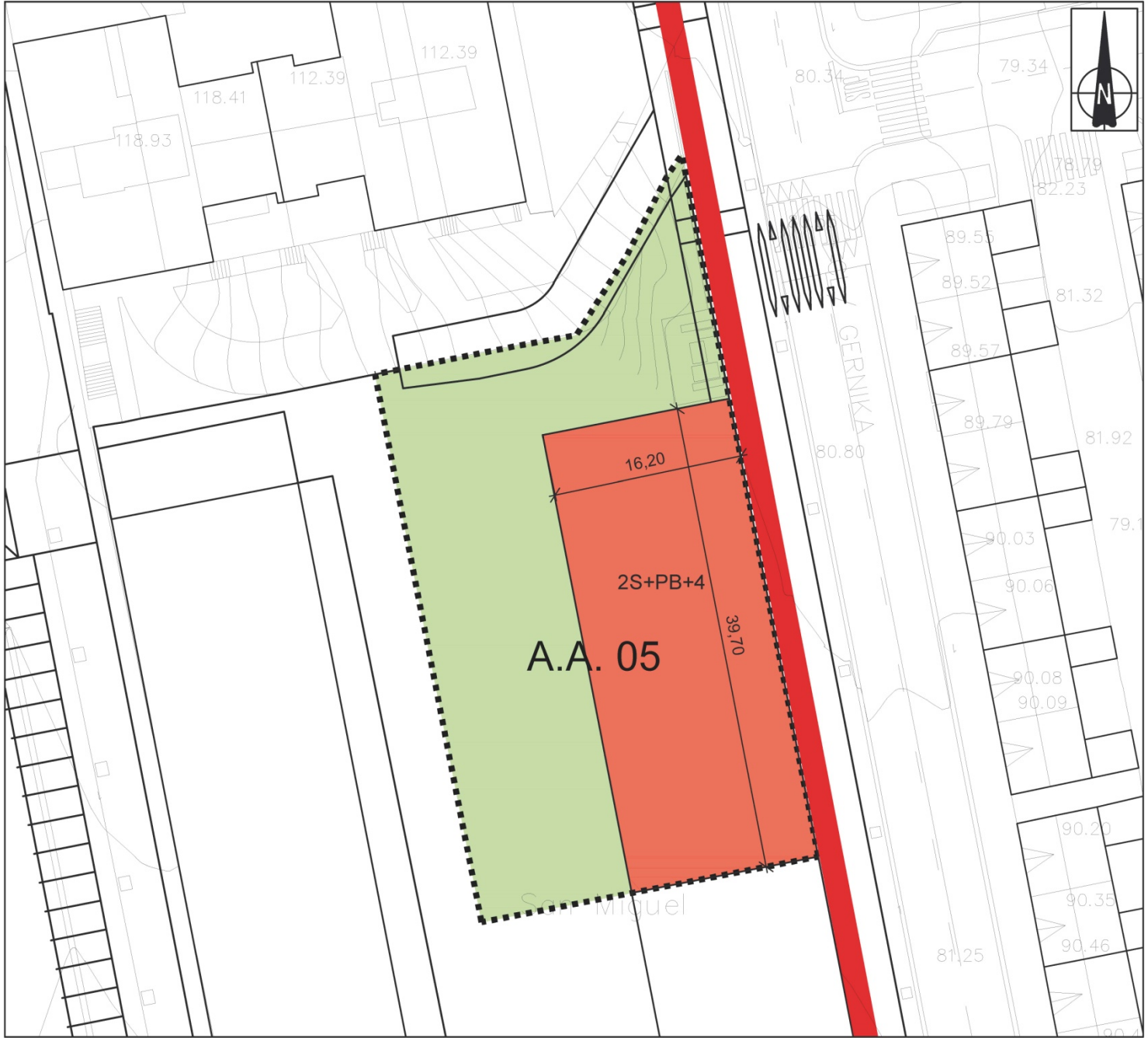


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 03	Jarduketa Isolatua Actuación Aislada	A.A. 05	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.465,89 m²
--	-------------------------------

<p>Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 0,00 m²</p> <p>Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²</p> <p>Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p>	<p>Gune libreak Espacios libres 0,00 m²</p> <p>Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p>	<p>Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 1.465,89 m²</p> <p>Etxebizitza Residencial 643,14 m²</p> <p>Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 822,75 m²</p> <p>LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 0,00 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 24</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0</p> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 24</p> <p>Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes 0</p> <p>Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas 24</p>	<p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 2.762,18 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 1.286,28 m²</p>
--	--	--	--	---

Artículo 8.2.5 Ordenanza del Área Residencial 04 Uriarte auzotegia

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Uriarte Auzotegia
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	34.902m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5.2. Vivienda colectiva y/o unifamiliar o bifamiliar

Usos autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Condiciones urbanísticas:

El ámbito A.D. U02 linda con líneas ferroviarias de competencia estatal que discurren por Basauri. Por tanto, de acuerdo a lo establecido en la LSF, las obras que deban desarrollarse en él deberán contar con autorización previa de ADIF.

El estudio acústico desarrollado lleva a considerar los ámbitos A.D. U01, A.D. U02, A.D. U03, A.D. U04 como Zona de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

4. Condiciones de la edificación

Parcela neta edificable 1.000 m².
 Ancho mínimo 8 m.
 Altura máxima de la edificación en número de plantas: Planta baja + 2.

5. Ejecución de las actuaciones

El ámbito de intervención se encuentra consolidado. Sólo se permiten actuaciones de sustitución salvo en las Actuaciones de Dotación que siguen.

6. Plazos de ejecución

Se establece un plazo de 8 años para la ejecución de las Actuaciones de Dotación.

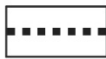
Ámbito	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante	Nº Plantas	edificabilidad SR m ² / m ²
A.D. U01	1.502,03	1.502,03	0	378,51	252,34	126,17	S+PB+2	0,168
A.D. U02	2.811,31	2.811,31	0	708,46	472,30	236,16	S+PB+2	0,168
A.D. U03	1.364,93	1.364,93	0	343,97	229,31	114,66	S+PB+2	0,168
A.D. U04	2.248,55	2.248,55	0	566,64	377,76	188,88	S+PB+2	0,168

Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
A.D. U01	---	---	252,34	---	---	252,34	---	60,08	---	---
A.D. U02	---	---	472,30	---	---	472,30	---	112,45	---	---
A.D. U03	---	---	229,31	---	---	229,31	---	54,60	---	---
A.D. U04	---	---	377,76	---	---	377,76	---	89,94	---	---

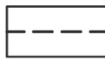
Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.D. U01	---	252,34	1	1	---	---	252,34	---	1
A.D. U02	---	472,30	2	2	---	---	472,30	---	2
A.D. U03	---	229,31	1	1	---	---	229,31	---	1
A.D. U04	---	377,76	2	2	---	---	377,76	---	2

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.D. U01	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. U02	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. U03	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23
A.D. U04	Vivienda Libre	0,53	-0,35	0,15	0,67	1,00	0,16	0,39	0,04	0,00	0,01	0,06	0,23

IKURRAK / LEYENDA



Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



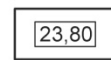
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

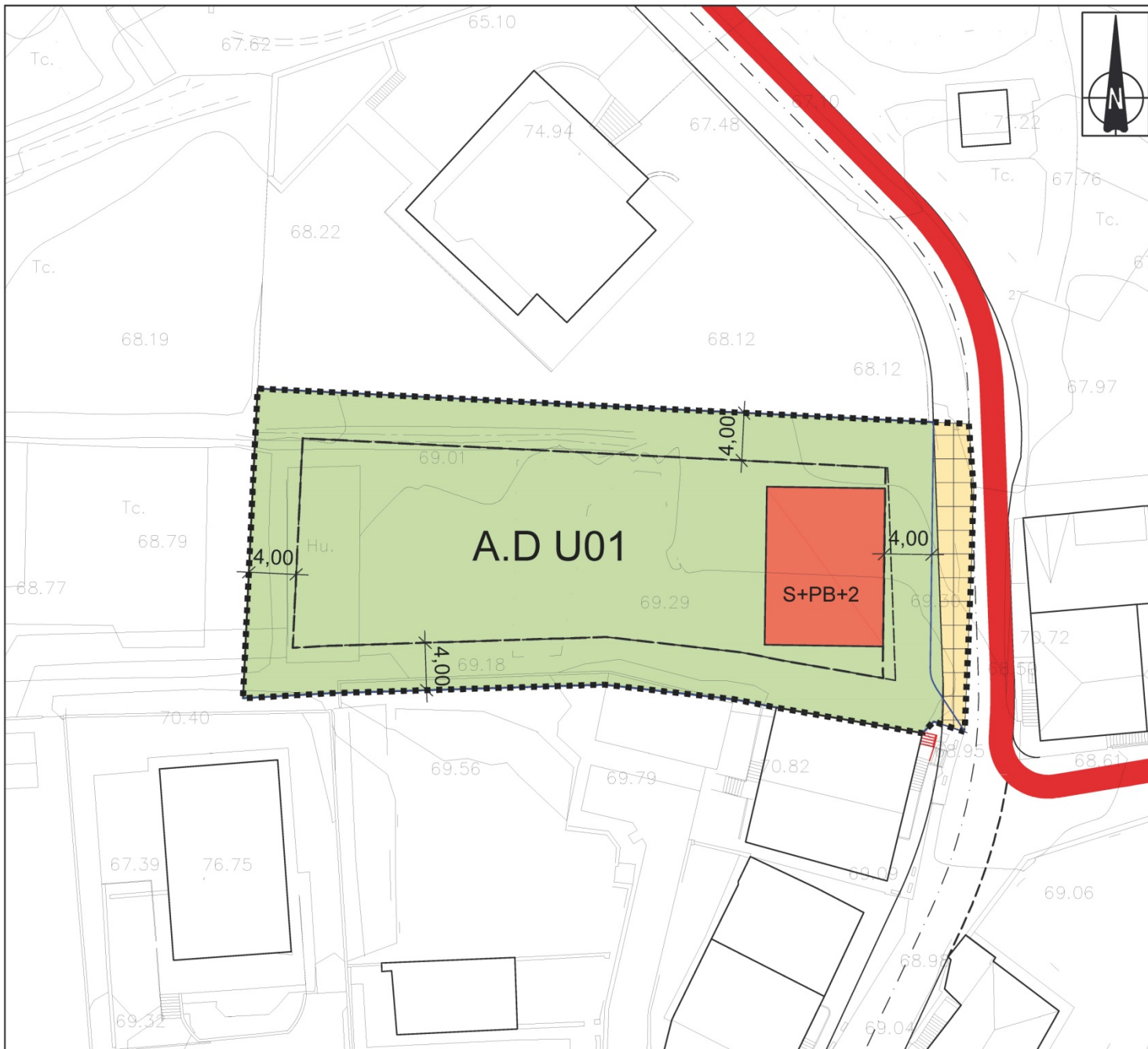


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

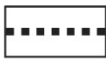
Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 04 Lapatza Uriarte Auzotegia	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. U-01	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



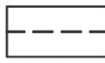
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.502,03 m²
--	--------------------

<p> Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 67,34 m²</p> <p> Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²</p> <p> Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p>	<p> Gune libreak Espacios libres 0,00 m²</p> <p> Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 1</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0</p> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 1</p> <p>Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes 0</p> <p>Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas 1</p>
<p> Lurzorru pribatizagarria Parcela privatizable 1.434,69 m²</p> <p> Etxebizitza Residencial 132,88 m²</p> <p> Lurzorru pribatua Parcela privada 1.301,81 m²</p> <p> LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 0,00 m²</p>	<p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 252,34 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 126,17 m²</p>	

IKURRAK / LEYENDA



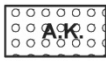
Jarduketaren muga
Límite de Actuación



Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa
Retiro mínimo de la edificación



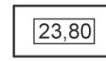
Bidegorriak
Bidegorris



Antolaketatik kanpo
Fuera de ordenación

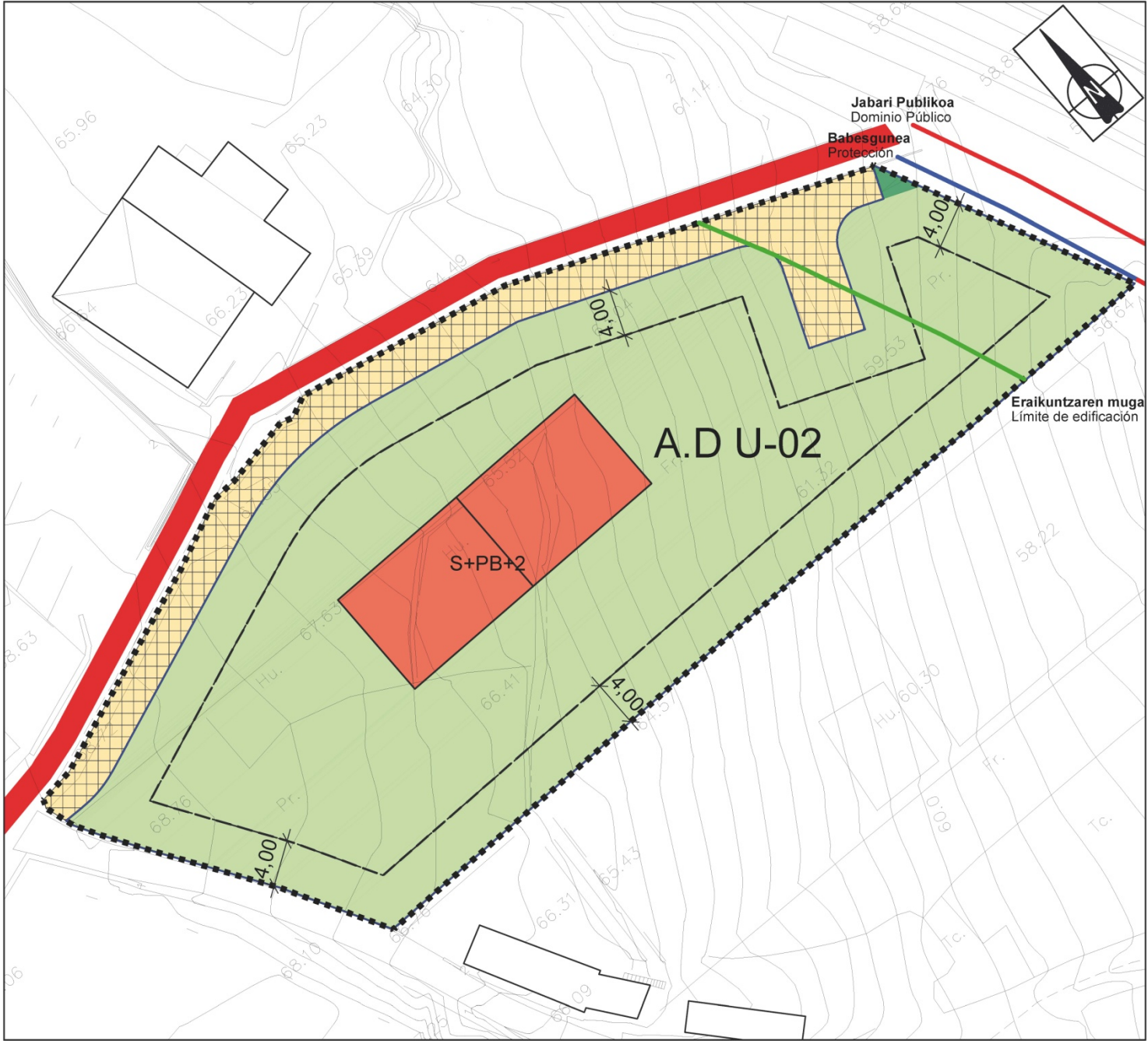


Beheko solairuko merkataritza-erabilera
Uso comercial en planta baja



Sestra-kota
Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 04 Lapazta Uriarte Auzotegia	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. U-02	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



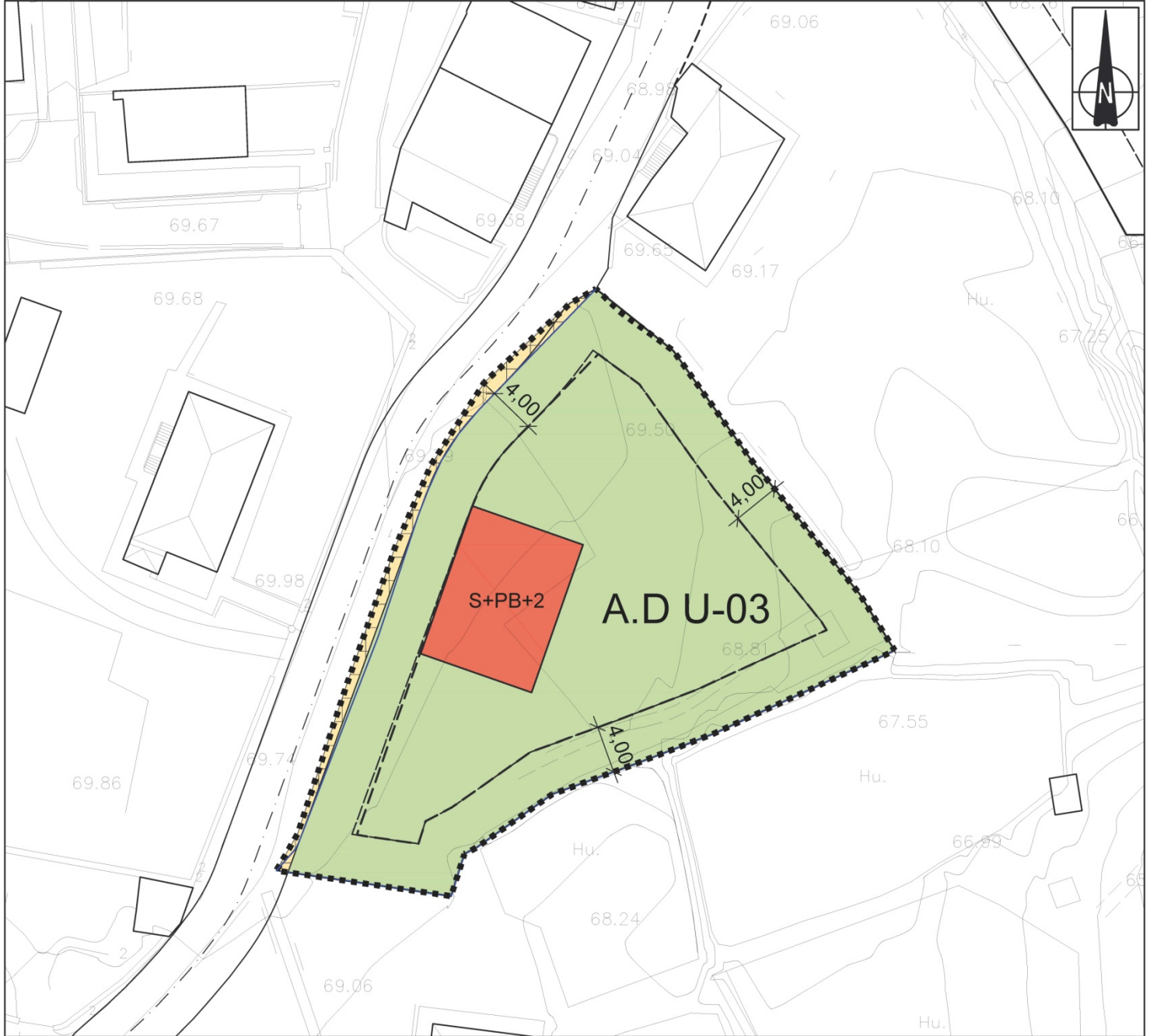
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	2.811,31 m²
--	-------------------------------

<p> Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 345,01 m²</p> <p> Ibilgailu bideria Vialidad rodada 0,00 m²</p> <p> Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²</p> <p> Komunikabideen babesa Protección de comunicaciones 5,12 m²</p>	<p> Gune libreak Espacios libres 0,00 m²</p> <p> Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²</p>	<p>Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable 2.461,18 m²</p> <p> Etxebizitza Residencial 265,76 m²</p> <p> Lurzoru pribatua Parcela privada 2.195,42 m²</p> <p> LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 0,00 m²</p>	<p>Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 2</p> <p>Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social 0</p> <p>Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0</p> <p>Etxebizitzak guztira Total viv. 2</p> <p>Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes 0</p> <p>Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas 2</p>
<p>Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 472,30 m²</p> <p>Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 236,16 m²</p>			










IKURRAK / LEYENDA

	Jarduketaren muga Límite de Actuación		Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación		Bidegorriak Bidegorris
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación		Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		Sestra-kota Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 04 Lapatza Uriarte Auzotegia	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. U-03	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



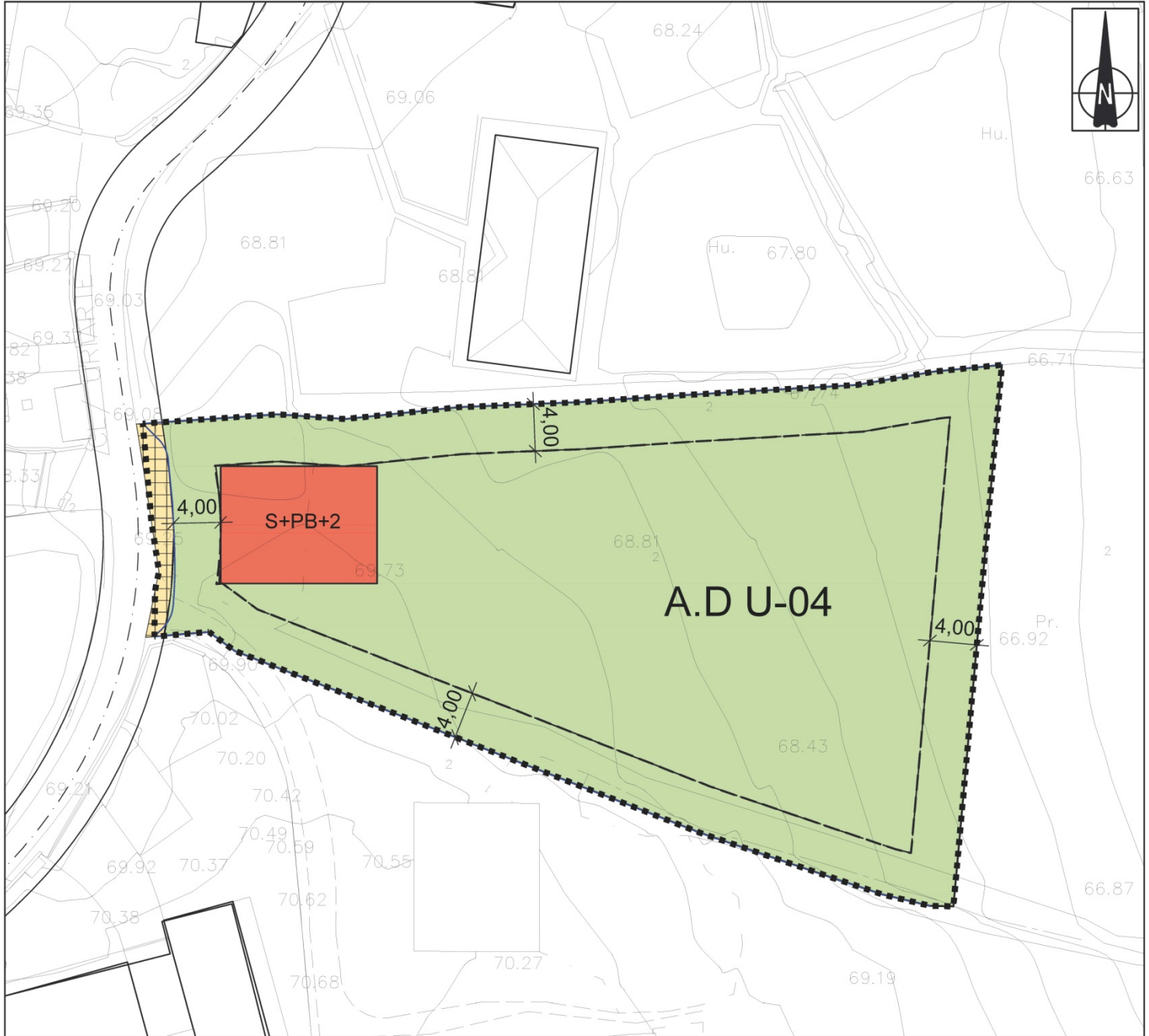
Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.364,93 m²
---	-------------------------------

	Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	40,99 m²		Gune libreak Espacios libres	0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	1
	Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²		Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social	0
	Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²		Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	1.323,94 m²	Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
				Etxebizitza Residencial	132,88 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	1
				Lurzoru pribatua Parcela privada	1.191,06 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes	0
				LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas	1
						Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	229,31 m²
						Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	114,66 m²









IKURRAK / LEYENDA

 Jarduketaren muga Límite de Actuación	 Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación	 Bidegorriak Bidegorris
 Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación	 Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja	 Sestra-kota Cota de rasante

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 04 Lapatza Uriarte Auzotegia	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. U-04	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	2.248,55 m²
--	-------------------------------

 Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	27,65 m²	 Gune libreak Espacios libres	0,00 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	2
 Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²	 Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social	0
 Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	2.220,90 m²	Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
		 Etxebizitza Residencial	132,88 m²	Etxebizitzak guztira Total viv.	2
		 Lurzoru pribatua Parcela privada	2.088,02 m²	Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes	0
		 LA Aparkalekua Aparcamiento en BR	0,00 m²	Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas	2
				Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	377,76 m²
				Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	188,88 m²

Artículo 8.2.6 Ordenanza del área residencial 05 Basconia

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Basconia
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	89.613 m ²
Superficie de SS.GG	20.397 m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

5.2. Vivienda colectiva

Usos autorizados:

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías
- 6. Terciario en todas sus categorías
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Condiciones de la urbanización

En ambos ámbitos NorEste y SurEste existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Dado que el ámbito NorEste se encuentra total o parcialmente afectado por la avenida de inundabilidad de 500 años, deberá respetarse lo establecido en el artículo 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016 de 8 de enero).

En el ámbito NorEste junto al cauce de los ríos se destinará la máxima superficie a espacios libres. En los 5m de servidumbre junto al cauce se destinará una franja ribereña sin viales, pavimentaciones, rellenos ni mobiliario urbano. Deberá reservarse expedita para, entre otros fines, conservar las condiciones naturales y

vegetación de ribera, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, no pudiendo, con carácter general, realizarse ningún tipo de construcción en esta zona, salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

En el ámbito NorEste se deberá solicitar autorización de obras a la Confederación Hidrográfica el Cantábrico.

En el ámbito NorEste el Sistema General Equipamientos entre el ámbito de Basconia N y el río deberá respetar los usos permitidos en la legislación en materia de aguas, así como el riesgo por inundabilidad.

El planeamiento de desarrollo de ambos ámbitos NorEste y SurEste deberá incluir un Estudio Acústico conforme a la normativa acústica vigente.

4. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable 350 m².

Ancho mínimo 10 m.

Ámbito	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante	Nº Plantas
A.O.R. Basconia NorEste	62.455,47	43.304,20	19.151,27	64.300,00	46.500,00	17.800,00	2S+PB+6
A.O.R. Basconia SurEste	27.157,50	25.912,51	1.244,99	29.000,00	8.500,00	8.500,00	S+PB+5

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo	Nº de Viviendas Existentes	Incremento de Viviendas
A.O.R. Basconia NorEste	263,37	40.471,05	398	232	89	77	102,35	6	392
A.O.R. Basconia SurEste	995,57	17.520,71	182	110	39	33	101,74	18	164

Ámbito NorEste:

Edificabilidad de local comercial ≤ 5%

Edificabilidad de VT (sobre incremento residencial)..... 20%

Edificabilidad de VPS (sobre incremento residencial) 20%

Ámbito SurEste:

Edificabilidad de pabellón terciario ≤ 10%

Edificabilidad de VT (sobre incremento residencial)..... 20%

Edificabilidad de VPS (sobre incremento residencial) 20%

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.O.R. Basconia NorEste	Residencial	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.O.R. Basconia SurEste	Residencial	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	1,0000	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330

5. Ejecución de las actuaciones

Mediante Plan Especial de Ordenación Urbana (ver plano 05.2 Gestión. Ámbitos de Intervención). Las cesiones de los sistemas locales de zonas verdes correspondientes al desarrollo del Plan Especial Ordenación Urbana se situarán en la medida de lo posible en el perímetro de la zona industrial en su límite con áreas residenciales junto al trazado ferroviario. El Plan Especial de Ordenación Urbana durante su tramitación deberá justificar adecuadamente el posible cambio de ubicación de las mismas.

La ordenación de usos será compatible con los artículos 40 y 41 de la Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Normativa PH), aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

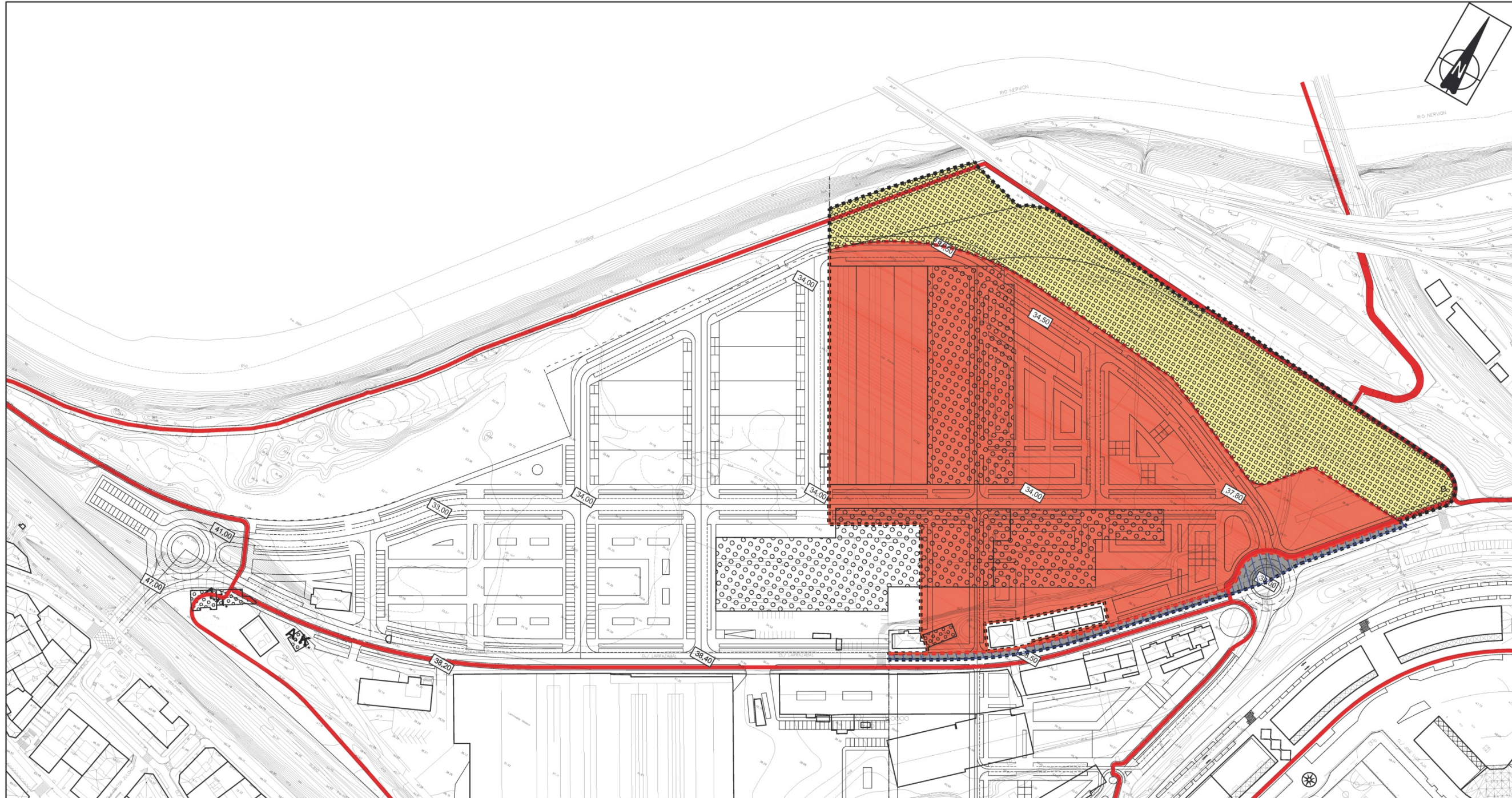
6. Plazos de ejecución

Se establece un plazo de 8 años para su ejecución.

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 05 Basconia	Antolaketa Atzeratuta duten Eremua Ámbito de Ordenación Remitida	A.O.R. Basconia NorEste	e= 1/2500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Bizitegi erabilera Uso residencial	

IKURRAK / LEYENDA

Gunearen muga Límite del Área de Ordenación	Dauden eraikinak Edificios existentes	Sistema Orokorren muga Límite de Sistema General	Bidegorriak Bidegorris	Sestra-kota Cota de rasante
---	---	--	----------------------------------	---------------------------------------



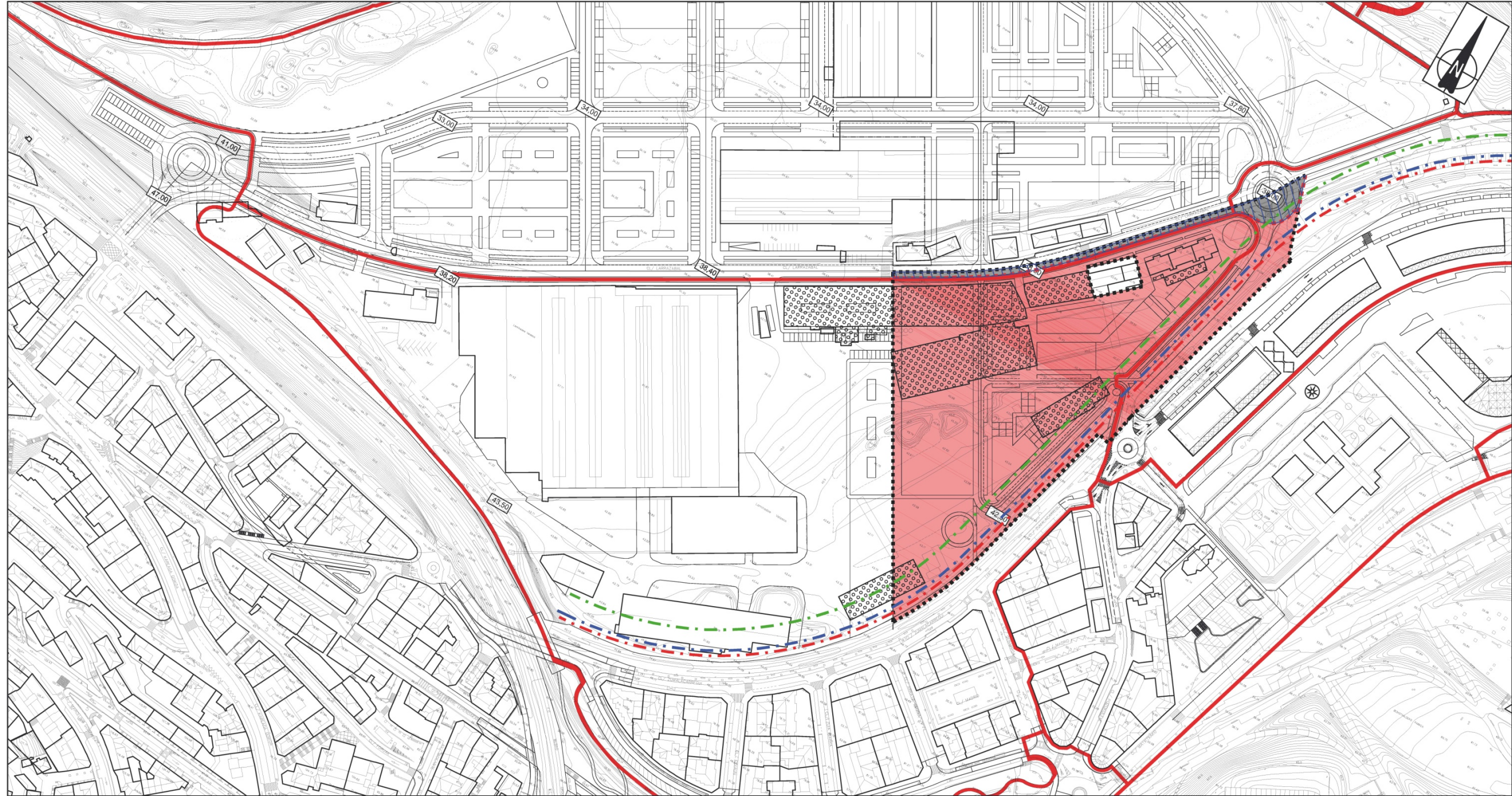
Lotutako lurzorua Parcela vinculada		62.455,47 m²		S.O. Gabeko Lotutako Lurzorua Parcela Vinculada sin S.G.		43.304,20 m²	
Sartuta edo Atxikita Dauden Sistema Orokorra Sistemas Generales Incluidos o Adscritos				19.151,27 m²			
	Barnean dagoen Sistema Orokorra Sistema General Incluido	1.428,89 m ²		Itsatsitako Sistema Orokorra Sistema General Adscrito	17.722,38 m ²		Gune mistoa Zona residencial
	Bide Sistema Orokorra Sistema General Viario	1.428,89 m ²		Ekipamenduen Sistema Orokorra Sistema General Equipamientos	17.722,38 m ²		43.304,20 m ²

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 05 Basconia	Antolaketa Atzeratuta duten Eremua Ámbito de Ordenación Remitida	A.O.R. Basconia SurEste	e= 1/2500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Bizitegi erabilera Uso residencial	



IKURRAK / LEYENDA

Erikuntzaren muga Límite de edificación	Babesgunea Zona de protección	Trenbideko jabari publikoa Dominio público ferroviario
Gunearen muga Límite del Área de Ordenación	Dauden eraikinak Edificios existentes	Bidegorriak Bidegorris
	Sistema Orokorren muga Límite de Sistema General	Sestra-kota Cota de rasante



Lotutako lurzorua Parcela vinculada		27.157,50 m ²	
Sartuta edo Atxikita Dauden Sistema Orokorra Sistemas Generales Incluidos o Adscritos		1.244,99 m ²	
Barnean dagoen Sistema Orokorra Sistema General Incluido	1.244,99 m ²	Itsatsitako Sistema Orokorra Sistema General Adscrito	0,00 m ²
Bide Sistema Orokorra Sistema General Viario	1.244,99 m ²	Gune mistoa Zona residencial	25.912,51 m ²
S.O. Gabeko Lotutako Lurzorua Parcela Vinculada sin S.G.		25.912,51 m ²	

Artículo 8.2.7 Ordenanza del Sector Uriarte

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Sector Uriarte
Uso global y calificación	Residencial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	18.424m ²
Superficie de SS.GG	-
Número máximo de viviendas	70

2. Régimen de Usos

Uso característico:

5. Residencial en régimen de V.P.S.

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciario en todas sus categorías
- 7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
- 7.1.2. Industria compatible con la vivienda
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
- 7.1.4. Otras industrias
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

La determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

3. Condiciones urbanísticas

Ámbito	Superficie del Ámbito			Superficie Construida			Nº Plantas	edificabilidad SR m ² / m ²
	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante		
Sector Uriarte	18.423,76	18.423,76	0,00	14.578,34	8.659,17	5.919,17	2S+PB+2	0,47

Distribución por usos										
Ámbito	Porche	Local Comercial	Viv. Libre	Viv. Protección Social	Vivienda Tasada	Total vivienda	Garaje-Trastero Viv Libre planta baja	Garaje-Trastero Viv Libre Sótano	Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano
Sector Uriarte	---	---	2.164,79	4.762,54	1.731,84	8.659,17	---	1.479,79	3.255,54	1.183,84

Ámbito	Superficie Vivienda Existente	Incremento Residencial	Total Viv.	Nº Viv Libre	Nº Viv Prot Social	Nº Viv Tasada	módulo
Sector Uriarte	---	8.659.17	70	12	42	16	123.70

Coeficientes de ponderación													
Ámbito	Uso Característico	Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
Sector Uriarte	Vivienda Social Protegida	3,4773	-2,2820	1,0000	4,3997	6,5285	1,0142	2,5355	0,2536	0,0197	0,0885	0,3803	1,5213

El estudio acústico desarrollado lleva a considerar el ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

4. Régimen de la edificación

- Parcela mínima de parcela neta edificable 400 m².
 Ancho mínimo..... 15 m.
 Ocupación máxima sobre parcela neta edificable 35%
 Altura máxima al alero de la edificación en metros 12 m.
 Altura máxima de la edificación en número de plantas 2S + PB + 2
 Separación a colindantes No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianerías) con un mínimo de 4 m.
 Separación a viales 4 m.
 Separación entre edificios..... No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos) con un mínimo de 8 m.

5. **Sistema de Actuación**

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo 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 concertación.

La utilización del sistema de concertación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

6. **Plazos de desarrollo y ejecución**

El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo 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.

7. **Sistema de Actuación**

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo 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 concertación.

La utilización del sistema de concertación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

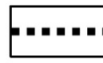


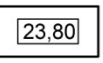
8. **Plazos de desarrollo y ejecución**

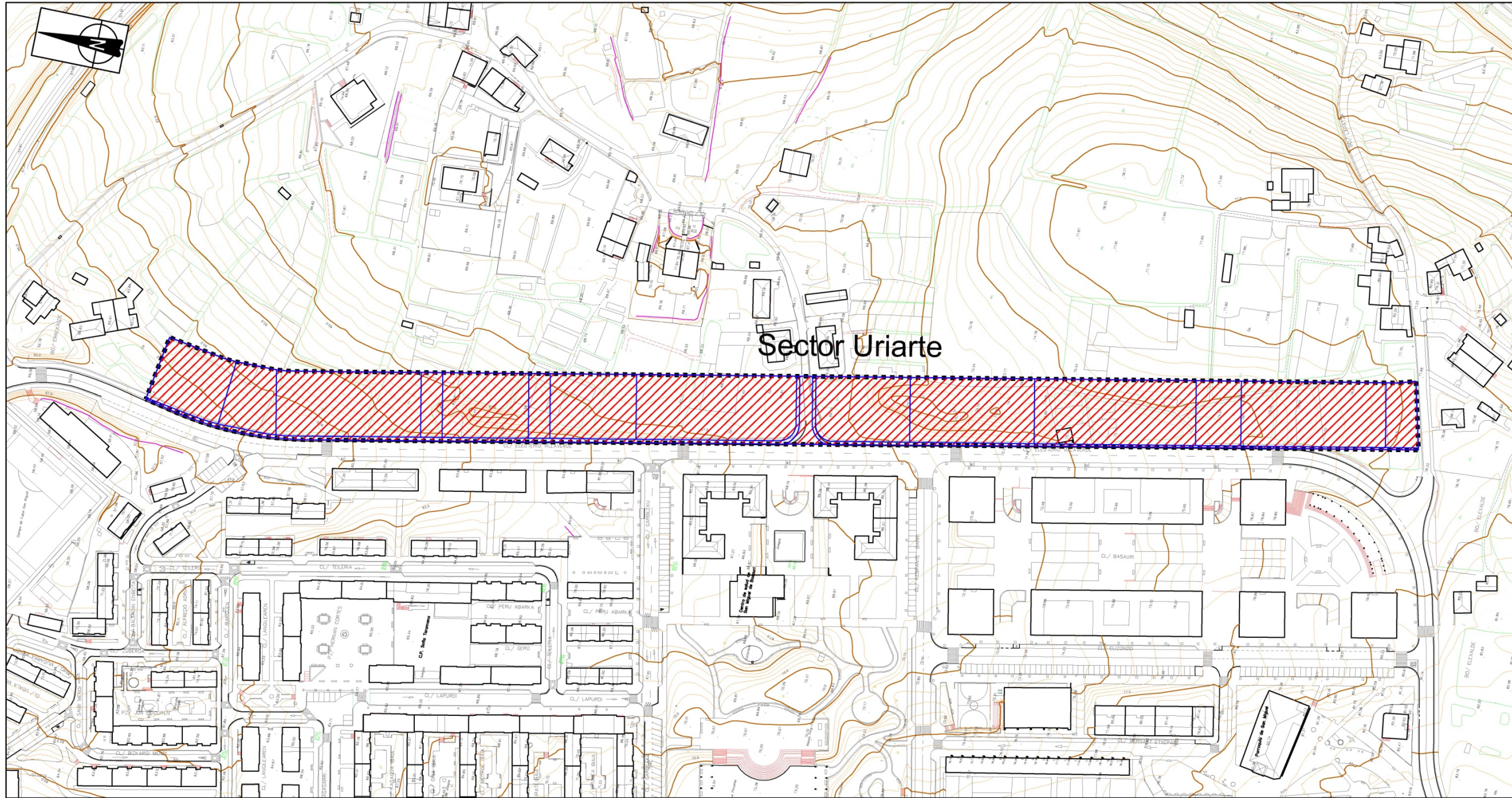
El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo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

Sektorea Sector	Uriarte	e= 1/2000	
Saikapena Clasificación	Lur hiritargaria Suelo urbanizable	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial



IKURRAK / LEYENDA

 Sektorearen muga Límite del Sector	 Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación	 Jarduketa Integratuari atxikituta dagoen Sistema Orokorren muga Límite de Sistema General adscrito a la Actuación Integrada	 23.80	Sestra-kota Cota de rasante
--	--	--	---	--------------------------------



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	18.423,76 m ²
--	--------------------------

 Jarduketa integratua Actuación integrada	18.423,76 m ²
---	--------------------------



SECCIÓN 2: ACTIVIDAD ECONÓMICA

Artículo 8.2.8 Ordenanza del Área Industrial 0

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Área Industrial 0
Uso global y calificación	Industrial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	682.423m ²

1. Régimen de Usos

Uso característico

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.

Usos autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial existente en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial de nueva ejecución en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

2. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad máxima en volumen 6 m³/m².

En el ámbito A.A 06 existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

3. Coeficientes de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable	400 m ² .
Ancho mínimo	10 m.
Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie del área	70%
Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta edificable	60%
Altura máxima al alero de la edificación en metros	18 m.
Altura máxima a cumbrera	20 m.
Separación a colindantes	4 m.
Separación a viales	8 m.
Separación entre edificios	8 m.

4. Ejecución de las actuaciones

Este ámbito se encuentra consolidado siendo de aplicación la ordenanza de sustitución salvo en la siguiente Actuación Aislada:

Actuación	Superficie m ²	Edificabilidad geométrica sobre rasante m ²	Edificabilidad geométrica bajo rasante m ²
A.A. 06	4.332,30	18.130,82*	976,85

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.A. 06	AA.EE. Industrial	3,43	-2,25	0,99	4,34	6,44	1,00	2,50	0,25	0,02	0,09	0,38	1,50

*Incluida edificación existente

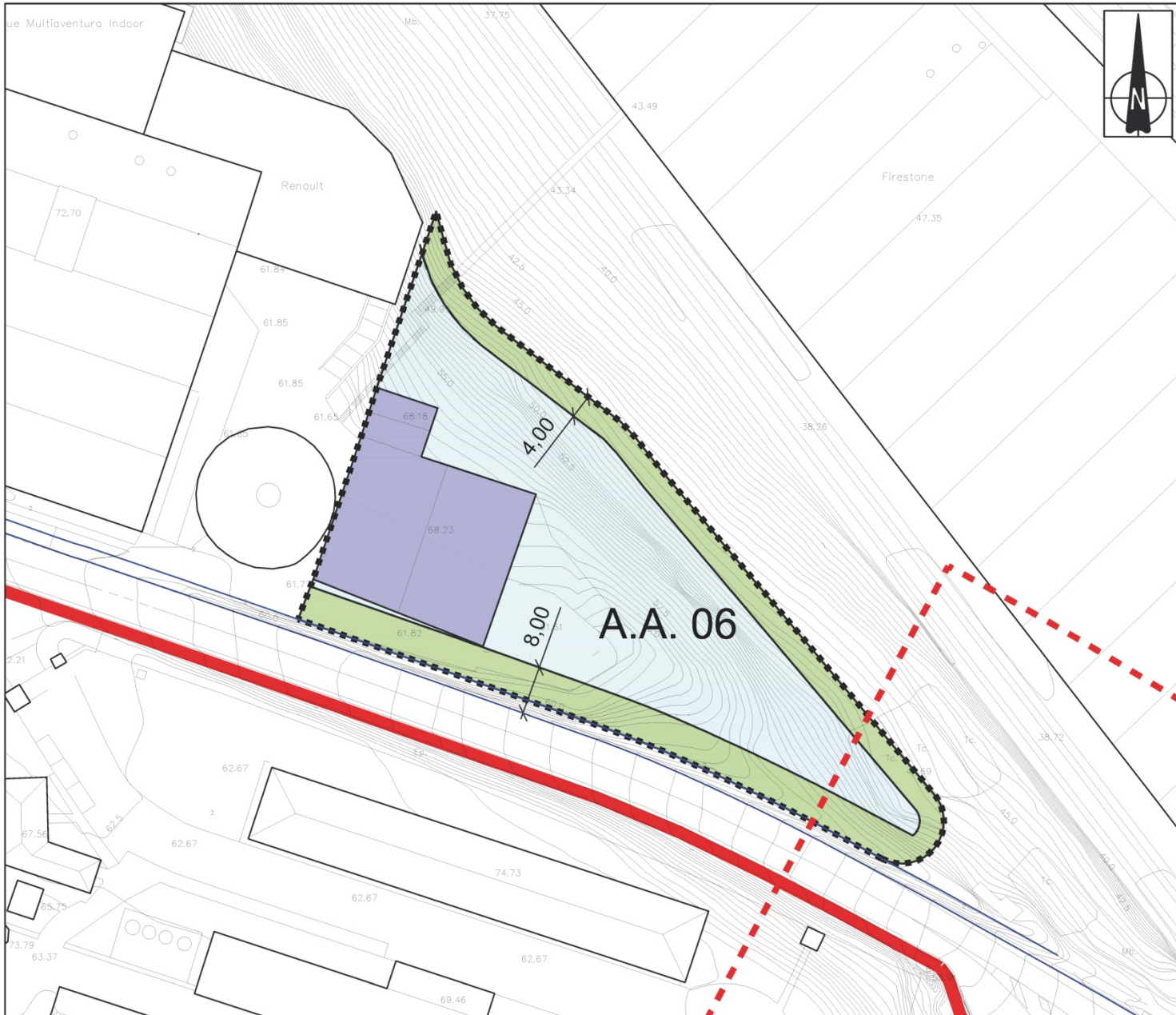
5. Plazos de ejecución

Se establece un plazo de 8 años para su ejecución.


IKURRAK / LEYENDA

 Jarduketaren muga Límite de Actuación	 Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación	 Bidegorriak Bidegorris
 Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación	 Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja	 Sestra-kota Cota de rasante
 Eraikin lerroa (50m) Línea de edificación (50m)		

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Industrial 0	Jarduketa Isolatua Actuación Aislada	A.A. 06	e= 1/1000
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Industrial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	4.332,30 m²
--	-------------------------------

 Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	0,00 m ²	 Gune libreak Espacios libres	0,00 m ²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre	0
 Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m ²	 Ekipamendua Equipamientos	0,00 m ²	Babes Sozialeku etxebizitzen kop. Nº Viv. Protección Social	0
 Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m ²	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable	4.332,30 m ²	Etxebizitzen tasatuen kop. Nº Viv. Tasada	0
 Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m ²	 Etxebizitza Residencial	0,00 m ²	Etxebizitzak guztira Total viv.	0
		 Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados	1.167,62 m ²	Dauden etxebizitzen kopurua Nº Viv. existentes	0
		 Proposatutako Hirugarren sektorea-Industriakoa Tercerio industrial propuesto	2.295,74 m ²	Etxebizitzen gehikuntza Incremento de viviendas	0
		 Dagoen industria Industrial existente	868,94 m ²	Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante	18.130,82 m ²
				Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante	976,85 m ²

Artículo 8.2.9 Ordenanza del Área Industrial 01 Sidenor-Lapatza

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Sidenor Lapatza
Uso global y calificación	Industrial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	655.666m ²

2. Régimen de usos

Uso característico

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.

Usos autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad máxima en volumen 6 m³/m².

En el ámbito existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

4. **Condiciones de la edificación**

Parcela mínima de parcela neta edificable	400 m ² .
Ancho mínimo	10 m.
Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie del área	70%
Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta edificable	60%
Altura máxima al alero de la edificación en metros	18 m.
Altura máxima a cumbre	20 m.
Separación a colindantes..... ..	4 m.
Separación a viales	8 m.
Separación entre edificios	8 m.

5. **Ejecución de las actuaciones**

Mediante P.E.R.I. regulado por las condiciones de la Orden Foral nº 471/1998 de 30 de julio.

6. **Plazos de Ejecución**

Los establecidos en dicho P.E.R.I.

Artículo 8.2.10 Ordenanza del Área Comercial 01 Zabalandegi

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Zabalandegi
Uso global y calificación	Comercial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	143.821m ²
Superficie de SS.GG	-

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
Zabalandegi	AA.EE. Terciario	1,37	-0,90	0,39	1,74	2,57	0,40	1,00	0,10	0,01	0,03	0,15	0,60

2. Régimen de Usos

Uso característico 36.976,59 m²

6.3. Comercial de carácter concentrado

Esta superficie construida, constituye un Gran Equipamiento Comercial, por lo que según establece el artículo 13 del Capítulo 8 –Normas de Ordenación del Decreto 262/2004 (aprobación definitiva del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales). Podrá destinarse a una serie de equipamientos comerciales, de ocio y de hostelería, tales como: gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejos multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estaciones de servicio, etc.

Usos autorizados 10.392,37 m²

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías no comerciales y en todo caso, salvo los incluidos en el artículo 13 del Decreto 242/2004
- 6.1. Oficinas
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 7.1. Industrial
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. **Condiciones de la edificación**

Las derivadas del Plan Parcial aprobado y desarrollado

4. **Ejecución de las actuaciones**

En los edificios construidos en el Área Comercial 01 Zabalandi, que constituyen un Gran Equipamiento Comercial de 36.976,59 m², se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación, ornato, consolidación, reparación, rehabilitación y reforma, hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria o forzosa.

(Sentencia del Tribunal Supremo de Justicia del País Vasco de 17/02/2016 recaída en el procedimiento 81/2015).

5. **Plazos de ejecución**

Se establece un plazo de 8 años para su ejecución.

Artículo 8.2.11 Ordenanza del Área Comercial 02 Zabalandi Norte

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Zabalandi Norte
Uso global y calificación	Comercial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	3.972m ²
Superficie de SS.GG	-

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
Zabalandi Norte	AA.EE. Terciario	1,37	-0,90	0,39	1,74	2,57	0,40	1,00	0,10	0,01	0,03	0,15	0,60

2. Régimen de Usos

Uso característico

6.3. Comercial de carácter concentrado

Usos autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
8. Espacios libres en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías

3. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable.....	400 m ² .
Ancho mínimo.....	10 m.
Ocupación máxima de la edificación sobre parcela neta.....	85%
Altura máxima al alero de la edificación en metros	18 m.
Altura máxima a cumbre	20 m.
Separación a colindantes	4 m.
Separación a viales	8 m.
Separación entre edificios	8 m.

4. Ejecución de las actuaciones

Esta área se encuentra consolidada por lo que será de aplicación la ordenanza de sustitución.

Artículo 8.2.12 Ordenanza del Área Comercial 03 Ibarreta

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Ibarreta
Uso global y calificación	Comercial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	139.389,96m ²

Ámbito	Uso Característico	Coeficientes de ponderación											
		Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.D. Ibarreta	AA.EE. Terciario	1,37	-0,90	0,39	1,74	2,57	0,40	1,00	0,10	0,01	0,03	0,15	0,60

2. Régimen de Usos

Uso característico

6.3. Comercial de carácter concentrado

Usos autorizados

2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
6. Terciario en todas sus categorías
- 7.1. Industrial vinculado al uso característico
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos

1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. Condiciones urbanísticas

Edificabilidad máxima en volumen 2,5 m³/m².

Las nuevas construcciones se edificarán a partir de la línea de 50m desde la A-8.

Los promotores de las nuevas obras deberán desarrollar un Estudio de Impacto de Tráfico, durante la fase de cualquier aumento de edificabilidad.

Los promotores de las obras deberán redactar un Estudio de Impacto Acústico de acuerdo a la normativa vigente del ruido.

En el ámbito existe una parcela que figura en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Dado que el ámbito se encuentra total o parcialmente afectado por la avenida de inundabilidad de 500 años, deberá respetarse lo establecido en el artículo 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016 de 8 de enero).

Junto al cauce de los ríos se destinará la máxima superficie a espacios libres. En los 5m de servidumbre junto al cauce se destinará una franja ribereña sin viales, pavimentaciones, rellenos ni mobiliario urbano. Deberá reservarse expedita para, entre otros fines, conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, no pudiendo, con carácter general, realizarse ningún tipo de construcción en esta zona, salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

La entidad promotora deberá presentar un estudio hidráulico que defina y justifique medidas ambientalmente sostenibles y que no agraven la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Deberá solicitar autorización de obras a la Confederación Hidrográfica el Cantábrico.

El estudio acústico desarrollado lleva a considerar el ámbito como Zona de Protección Acústica Especial. Por tanto, el promotor deberá ejecutar las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar el aislamiento aéreo exigido en las normas de aplicación. Deberá, así mismo, acreditar su cumplimiento.

4. Condiciones de la edificación

Parcela mínima de parcela neta edificable	400 m ² .
Ancho mínimo	10 m.
Ocupación máxima	35%
Altura máxima al alero de la edificación en metros	10 m.
Altura máxima de la edificación en número de plantas	B + 1
Separación a colindantes	4 m.
Separación a viales	8 m.
Separación entre edificios	4 m.

5. Ejecución de las actuaciones

El ámbito de intervención se define como Actuación de Dotación, cuyos parámetros son los que siguen:

Ámbito Incl. SS.GG.....	139.389,96
Ámbito Excl. SS.GG.	139.389,96
SS.GG.	0
Superficie Construida:	
Total	82.629,68
Sobre Rasante.....	78.664,43
Bajo Rasante	3965,25

La ordenación de usos será compatible con los artículos 40 y 41 de la Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Normativa PH), aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

6. Plazos de ejecución

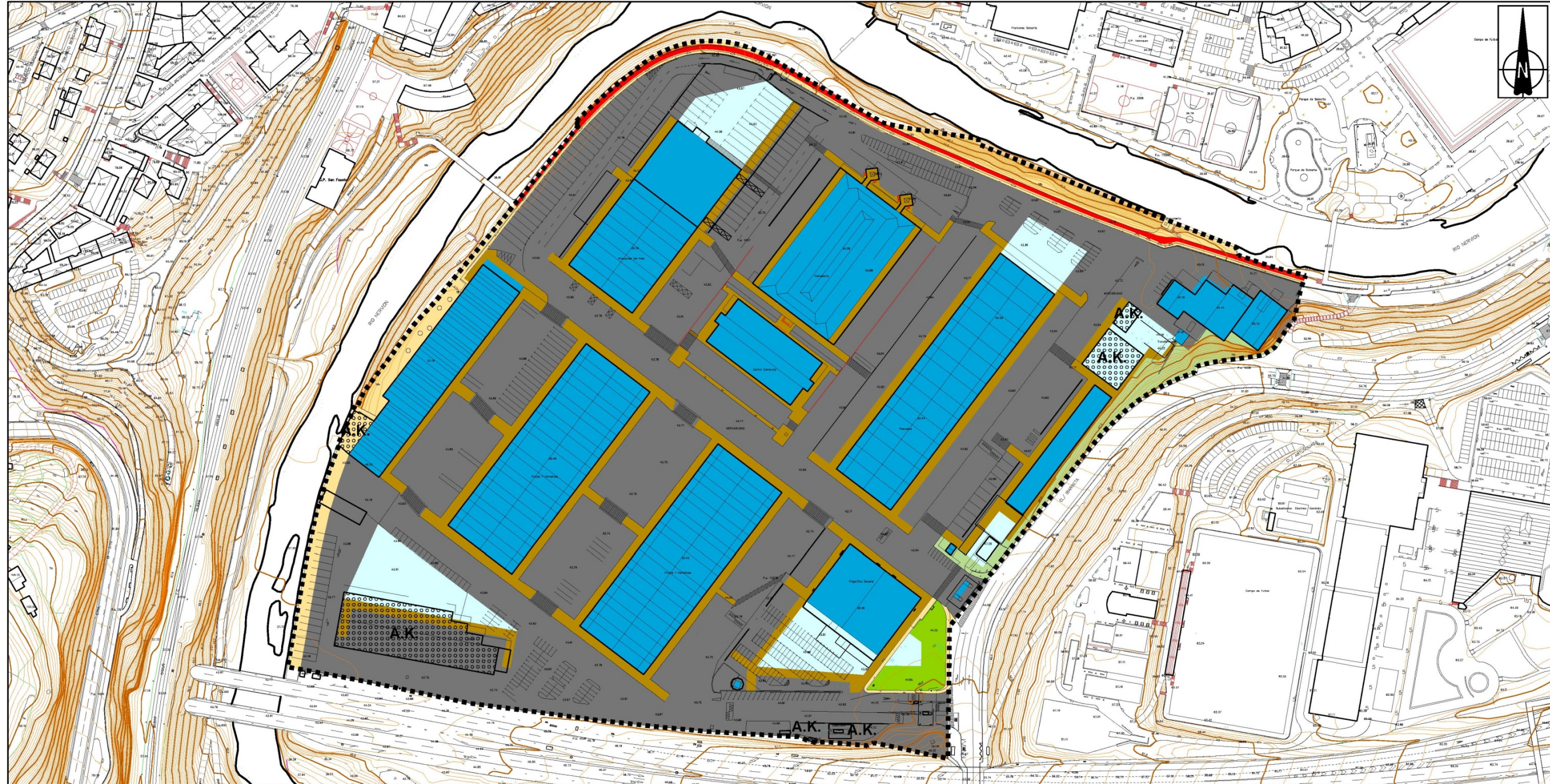
Se establece un plazo de 8 años para su ejecución.

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Comercial 03 Ibarreta	Zuzkidura Jarduketa Actuación de Dotación	A.D. Ibarreta	e= 1/2500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Merkataritzakoa Comercial	



IKURRAK / LEYENDA

- Gunearen muga**
Limite del Ambito
- Antolaketatik kanpo**
Fuera de ordenación
- 23,80 **Sestra-kota**
Cota de rasante



Lotutako lurzorua Parcela vinculada		139.389,96 m²																																																																											
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 65%;">Oinezkoen bideria Vialidad peatonal</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">5.698,97 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gune libreak Espacios libres</td> <td style="text-align: right;">1.059,18 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Jabedun eraiki gabekoa Libre privado</td> <td style="text-align: right;">2.115,97 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bidegorria Vialidad ciclable</td> <td style="text-align: right;">1.291,40 m²</td> </tr> </table>		Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	5.698,97 m ²		Gune libreak Espacios libres	1.059,18 m ²		Jabedun eraiki gabekoa Libre privado	2.115,97 m ²		Bidegorria Vialidad ciclable	1.291,40 m ²	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3">Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable</td> </tr> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 65%;">jabeduna Oinezkoen bideak Vialidad peatonal privada</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">15.658,47 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>jabeduna Ibilgailuen bideak Vialidad rodada privada</td> <td style="text-align: right;">68.745,54 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Proposatutako industri hirugarren sektorea Terciario industrial propuesto</td> <td style="text-align: right;">8.427,73 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Merkataritzarako dagoena Comercial existente</td> <td style="text-align: right;">36.392,69 m²</td> </tr> </table>	Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable				jabeduna Oinezkoen bideak Vialidad peatonal privada	15.658,47 m ²		jabeduna Ibilgailuen bideak Vialidad rodada privada	68.745,54 m ²		Proposatutako industri hirugarren sektorea Terciario industrial propuesto	8.427,73 m ²		Merkataritzarako dagoena Comercial existente	36.392,69 m ²	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Etxebizitza libreen kop.</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nº Viv. Libre</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Babes Sozialeku etxebizitzaren kop.</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nº Viv. Protección Social</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Etxebizitzaren tasatuen kop.</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nº Viv. Tasada</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Etxebizitzak guztira</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total viv.</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dauden etxebizitzaren kopurua</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nº Viv. existentes</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Etxebizitzaren gehikuntza</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Incremento de viviendas</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lur gaineko eraikitako azalera</td> <td style="text-align: right;">78.086,18 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sup. Cons. Sobre rasante</td> <td style="text-align: right;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lur azpiko eraikitako azalera</td> <td style="text-align: right;">3.965,25 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sup. Cons. Bajo rasante</td> <td style="text-align: right;"></td> </tr> </table>	Etxebizitza libreen kop.		0	Nº Viv. Libre		0	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop.		0	Nº Viv. Protección Social		0	Etxebizitzaren tasatuen kop.		0	Nº Viv. Tasada		0	Etxebizitzak guztira		0	Total viv.		0	Dauden etxebizitzaren kopurua		0	Nº Viv. existentes		0	Etxebizitzaren gehikuntza		0	Incremento de viviendas		0	Lur gaineko eraikitako azalera		78.086,18 m²	Sup. Cons. Sobre rasante			Lur azpiko eraikitako azalera		3.965,25 m²	Sup. Cons. Bajo rasante		
	Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	5.698,97 m ²																																																																											
	Gune libreak Espacios libres	1.059,18 m ²																																																																											
	Jabedun eraiki gabekoa Libre privado	2.115,97 m ²																																																																											
	Bidegorria Vialidad ciclable	1.291,40 m ²																																																																											
Lurzoru pribatizagarria Parcela privatizable																																																																													
	jabeduna Oinezkoen bideak Vialidad peatonal privada	15.658,47 m ²																																																																											
	jabeduna Ibilgailuen bideak Vialidad rodada privada	68.745,54 m ²																																																																											
	Proposatutako industri hirugarren sektorea Terciario industrial propuesto	8.427,73 m ²																																																																											
	Merkataritzarako dagoena Comercial existente	36.392,69 m ²																																																																											
Etxebizitza libreen kop.		0																																																																											
Nº Viv. Libre		0																																																																											
Babes Sozialeku etxebizitzaren kop.		0																																																																											
Nº Viv. Protección Social		0																																																																											
Etxebizitzaren tasatuen kop.		0																																																																											
Nº Viv. Tasada		0																																																																											
Etxebizitzak guztira		0																																																																											
Total viv.		0																																																																											
Dauden etxebizitzaren kopurua		0																																																																											
Nº Viv. existentes		0																																																																											
Etxebizitzaren gehikuntza		0																																																																											
Incremento de viviendas		0																																																																											
Lur gaineko eraikitako azalera		78.086,18 m²																																																																											
Sup. Cons. Sobre rasante																																																																													
Lur azpiko eraikitako azalera		3.965,25 m²																																																																											
Sup. Cons. Bajo rasante																																																																													

SECCIÓN 3: ACTIVIDAD MIXTA

Artículo 8.2.13 Ordenanza del Área Mixta 01 Basconia

1. Datos Generales del Ámbito

Denominación	Basconia
Uso global y calificación	Terciario e industrial
Superficie del Ámbito (incl. SS.GG.)	139.107 m ²
Superficie de SS.GG	22.878 m ²

2. Régimen de Usos

Uso característico

- 6. Terciarios en todas sus categorías en A.O.R. Basconia NorOeste.
- 7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías en A.O.R. Basconia SurOeste.

Usos autorizados

- 2. Comunicaciones en todas sus categorías
- 3. Infraestructuras en todas sus categorías
- 4. Equipamientos en todas sus categorías
- 5. 3 Residencial Vivienda aneja
- 6. Terciarios en todas sus categorías
- 7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
- 8. Espacios libres en todas sus categorías.

Usos prohibidos

- 1. Actividades primarias en todas sus categorías
- 5. Residencial en todas sus categorías, salvo 5.3 Residencial Vivienda aneja

3. Condiciones de la urbanización

En ambos ámbitos NorOeste y SurOeste existen parcelas que figuran en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Por tanto, antes de iniciar cualquier intervención sobre estos emplazamientos, será necesaria la tramitación de una Declaración de calidad de suelo conforme a lo establecido en la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Dado que el ámbito NorOeste se encuentra total o parcialmente afectado por la avenida de inundabilidad de 500 años, deberá respetarse lo establecido en el artículo 40.4 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016 de 8 de enero).

En el ámbito NorOeste junto al cauce del río se destinará la máxima superficie a espacios libres. En los 5m de servidumbre junto al cauce se destinará una franja ribereña sin viales, pavimentaciones, rellenos ni mobiliario urbano. Deberá reservarse expedita para, entre otros fines, conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, no pudiendo, con carácter general, realizarse ningún tipo de construcción en esta zona, salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

En el ámbito NorOeste Deberá solicitar autorización de obras a la Confederación Hidrográfica el Cantábrico.

El Sistema General Equipamientos entre el ámbito NorOeste y el río deberá respetar los usos permitidos en la legislación en materia de aguas, así como el riesgo por inundabilidad.

El planeamiento de desarrollo de ambos ámbitos NorOeste y SurOeste deberá incluir un Estudio Acústico conforme a la normativa acústica vigente.

4. Condiciones de la edificación

Parcela mínima neta edificable 700 m²

Ámbito	Ámbito Incl. SS.GG.	Ámbito Excl. SS.GG.	SS.GG.	Total	Sobre Rasante	Bajo Rasante	Nº Plantas
A.O.R. Basconia NorOeste	74.844,93	43.304,20	21.075,03	54.500,00	42.500,00	12.000,00	S+PB+1
A.O.R. Basconia SurOeste	64.262,05	62.459,47	1.802,58	42,350,00	38.500,00	3.850,00	S+PB+3

Ámbito NorOeste:

Edificabilidad bajo rasante garaje: 12.000 m²

Edificabilidad industrial 17.000 m² ≤ 40%

Edificabilidad terciario 25.500 m² ≤ 60%

Ámbito SurOeste:

Edificabilidad bajo rasante garaje: 3.850 m²

Edificabilidad industrial 23.100 m² ≤ 60%

Edificabilidad terciario 15.400 m² ≤ 40%

Coeficientes de ponderación													
Ámbito	Uso Característico	Local Comercial	Porche	Vivienda Protección Social	Vivienda Tasada	Vivienda Libre	Pabellón Industrial	Pabellón Terciario	Almacén	Garaje VPS	Garaje VT	Garaje VL	Garaje PB
A.O.R. Basconia NorOeste	AA.EE. Terciario	1,3714	-0,9000	0,3944	1,7352	2,5748	0,4000	1,0000	0,1000	0,0078	0,0349	0,1500	0,6000
A.O.R. Basconia SurOeste	AA.EE. Industrial	3,4286	-2,2500	0,9860	4,3380	6,4370	1,0000	2,5000	0,2500	0,0194	0,0873	0,3750	1,5000

5. Ejecución de las actuaciones

Mediante Plan Especial de Ordenación Urbana (ver plano 05.2 Gestión. Ámbitos de Intervención). Las cesiones de los sistemas locales de zonas verdes correspondientes al desarrollo del Plan Especial Ordenación Urbana se situarán en la medida de lo posible en el perímetro de la zona industrial en su límite con áreas residenciales junto al trazado ferroviario. El Plan Especial de Ordenación Urbana durante su tramitación deberá justificar adecuadamente el posible cambio de ubicación de las mismas.

La ordenación de usos será compatible con los artículos 40 y 41 de la Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Normativa PH), aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

6. Plazos de ejecución

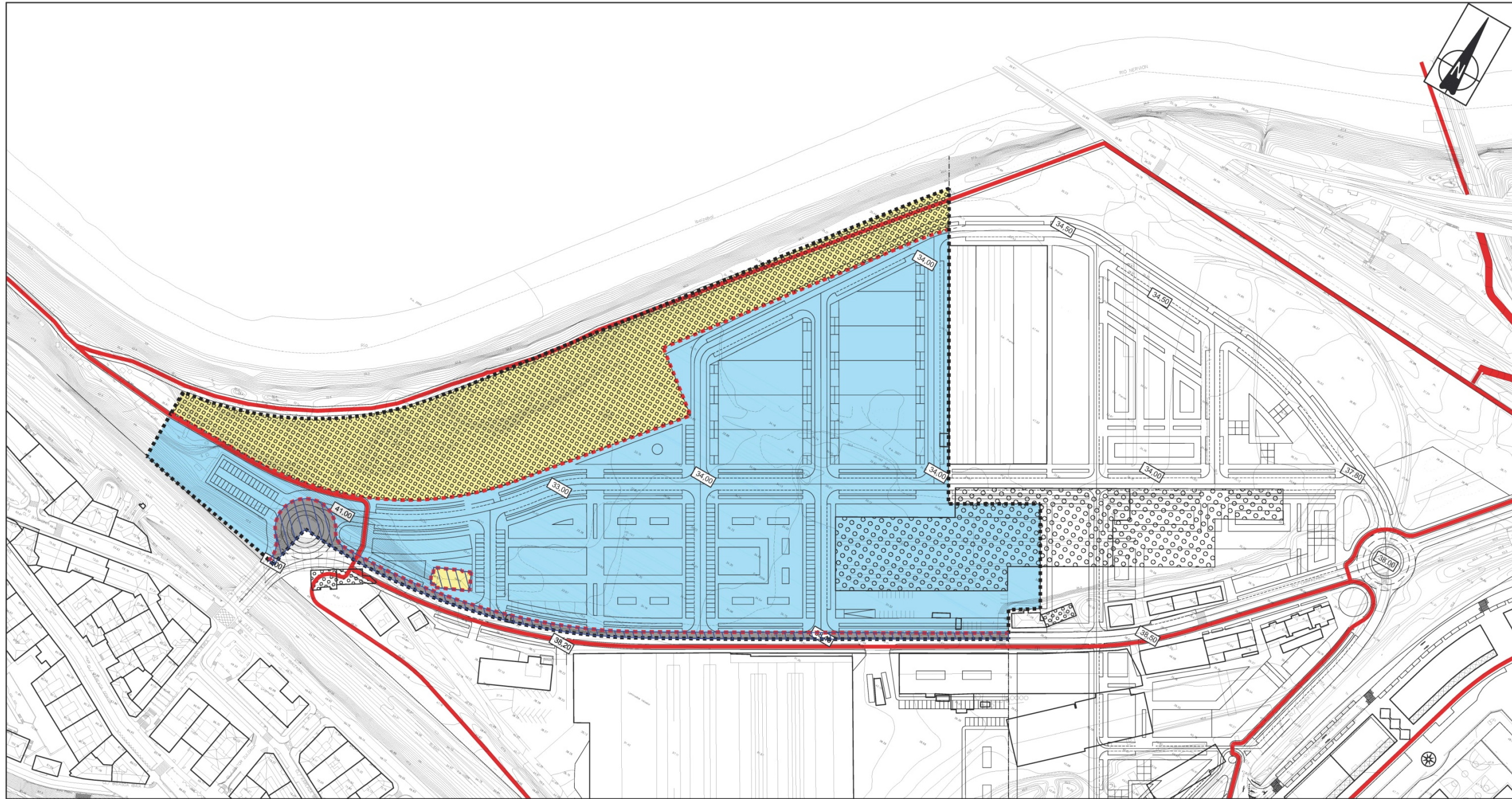
Se establece un plazo de 8 años para su ejecución.

Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Mixta 01 Basconia	Antolaketa Atzeratuta duten Eremua Ámbito de Ordenación Remitida	A.O.R. Basconia NorOeste	e= 1/2500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Jarduera ekonomikorako erabilera mistoa: industrial eta hirugaren sektorea Uso mixto para actividad económica: industrial y terciario	



IKURRAK / LEYENDA

Gunearen muga Límite del Área de Ordenación	Dauden eraikinak Edificios existentes	Sistema Orokorren muga Límite de Sistema General	Bidegorriak Bidegorris	Sestra-kota Cota de rasante
---	---	--	----------------------------------	---------------------------------------



Lotutako lurzorua Parcela vinculada		74.844,93 m²		S.O. gabeko Lotutako Lurzorua Parcela Vinculada sin S.G.		53.769,90 m²	
Sartuta edo Atxikita Dauden Sistema Orokorra Sistemas Generales Incluidos o Adscritos				21.075,03 m²			
Barnean dagoen Sistema Orokorra Sistema General Incluido	2.447,11 m ²	Itsatsitako Sistema Orokorra Sistema General Adscrito	18.627,92 m ²	Hirugarren sektorea eta industria Uso industrial y terciario	53.769,90 m ²		
Bide Sistema Orokorra Sistema General Viario	2.198,39 m ²	Ekipamenduen Sistema Orokorra Sistema General Equipamientos	18.627,92 m ²				
Ekipamenduen Sistema Orokorra Sistema General Equipamientos	248,72 m ²						

IKURRAK / LEYENDA

 **Gunearen muga**
Límite del Área de Ordenación

 **Erikuntzaren muga**
Límite de edificación

 **Dauden erakinak**
Edificios existentes

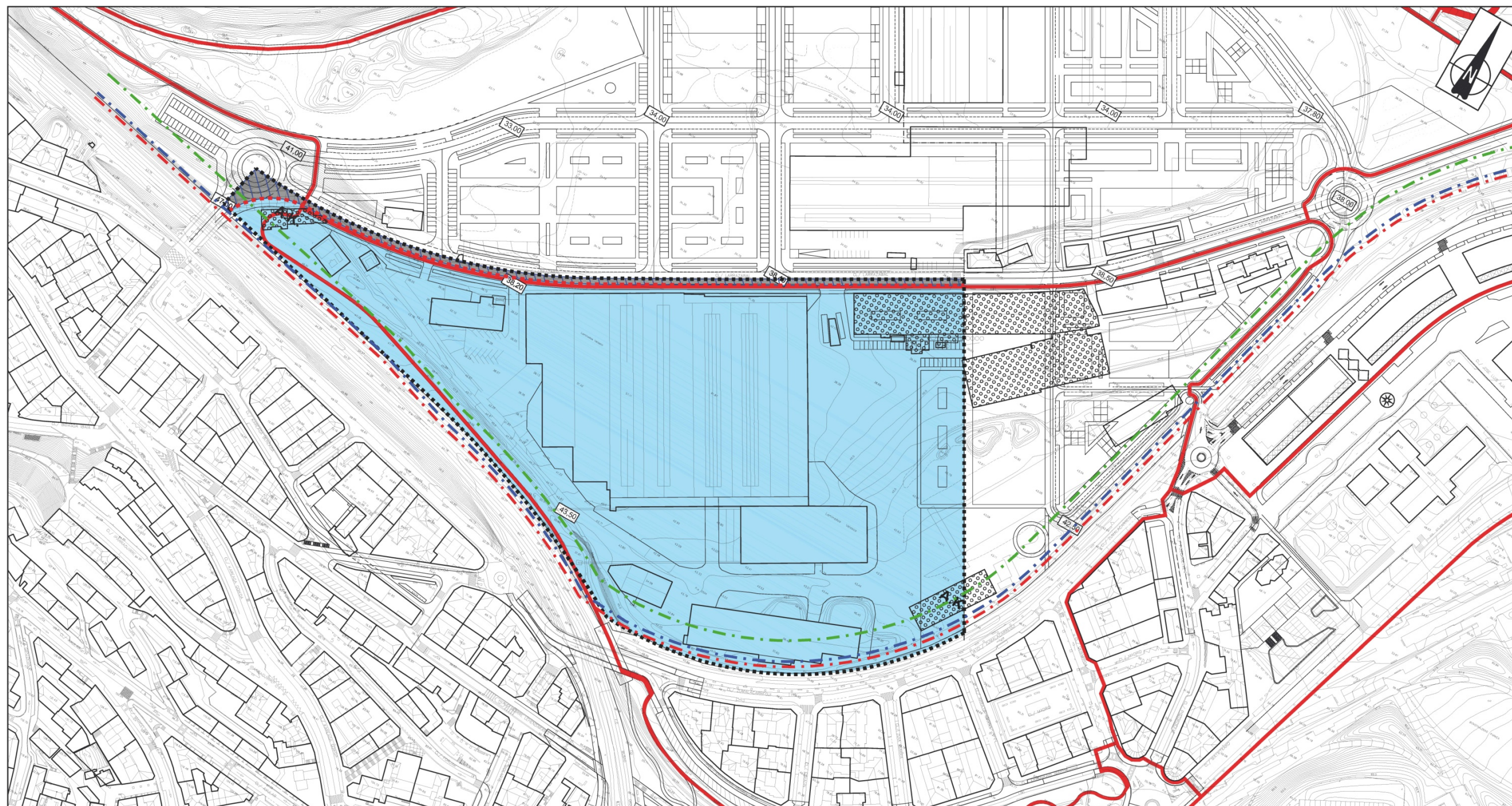
 **Babesgunea**
Zona de protección

 **Sistema Orokorren muga**
Límite de Sistema General

 **Trenbideko jabari publikoa**
Dominio público ferroviario

 **Bidegorriak**
Bidegorris

 **Sestra-kota**
Cota de rasante



Lotutako lurzorua **64.262,05 m²**
Parcela vinculada

Sartuta edo Atxikita Dauden Sistema Orokorra **1.802,58 m²**
Sistemas Generales Incluidos o Adscritos

S.O. Gabeko Lotutako Lurzorua **62.459,47 m²**
Parcela Vinculada sin S.G.

 **Barnean dagoen S.O.**
Sistema General Incluido 1.802,58 m²

 **Itsatsitako sistema orokorra**
Sistema General Adscrito 0,00 m²

 **Bide sistema orokorra**
Sistema General Viario 1.802,58 m²

 **Hirugarren sektorea eta industria**
Uso industrial terciario 62.459,47 m²

 **Ekipamenduen Sistema Orokorra**
Sistema General Equipamientos 0,00 m²

 **Ekipamenduen Sistema Orokorra**
Sistema General Equipamientos 0,00 m²

CAPÍTULO 3: NORMAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES Y GENERALES

Artículo 8.3.1 Sistemas Generales

Como se recoge en el artículo 54 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, constituyen la red de sistemas generales el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, y en particular, los espacios libres, los equipamientos colectivos públicos, los equipamientos colectivos privados y las infraestructuras y redes de comunicación, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento.

Artículo 8.3.2 Sistemas Locales

Un sistema local es la dotación definida por la ordenación pormenorizada y cuya funcionalidad fundamental se circunscriba a un área o sector.

Artículo 8.3.3 Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres en suelo urbano

1. Se permite la construcción de edificios de uso público sobre rasante, directamente vinculados con la función de plaza, parque o jardín, con un aprovechamiento nunca superior a 0,02 m²/m².
2. Cuando el Espacio Libre corresponda a un Sistema General, el aprovechamiento no será superior a 0,01 m²/m²., excepto en el caso del parque Montefuerte-Lekubaso, que será de 0,005 m²/m². El uso sobre rasante de parcelas con aprovechamiento para garajes de vehículos subterráneos y/o en ladera será de carácter público. (PLENO 27/12/07).
3. La sobrecarga de cálculo del suelo de la plaza o espacio libre no será inferior a 1.500 kg/m².

Artículo 8.3.4 Sistema General de Espacios Libres en suelo no urbanizable

1. Los sistemas generales establecidos en el presente plan general de espacios libres en suelo no urbanizable, El criterio prioritario de ordenación para estos suelos es asegurar la conservación de los bosques existentes compatibilizándolo con el uso de recreo extensivo.
2. En estas zonas se prohíbe todo tipo de obra de nueva planta. Se permiten únicamente actuaciones de conservación y mejora.
3. Se permitirá el uso recreativo extensivo así como uso forestal previo análisis de las consecuencias ambientales del Plan, Programa o Proyecto, que deberá incluir obligatoriamente un estricto análisis de alternativas de ubicación considerando las variables ambientales. Este análisis formará parte de la documentación a aprobar por el Órgano Sustantivo que corresponda. Los Planes, Programas o Proyectos que estén sometidos al procedimiento de

Evaluación Ambiental Estratégica o Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, serán evaluados según marque su legislación específica vigente. Además, si afectan a la Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico será necesaria la Evaluación de la Afección Sectorial Agraria (PEAS), en los términos que recoge el PTS Agroforestal.

4. El desarrollo de los elementos del sistema general de espacios libres requerirá la tramitación de un Plan Especial en los siguientes casos:
- Parque Montefuerte Lekubaso. En este caso, la tramitación del P.E. se realizará de forma conjunta con el municipio de Arrigorriaga, abarcando todo el ámbito del parque.
 - Parque de Pagobieta-Iruaretxeta
 - Parque de Basozelai

Artículo 8.3.5 Sistema General de Equipamiento Comunitario

Los nuevos Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario se desglosan pormenorizadamente en los artículos siguientes, excepto en los elementos existentes en los que no se prevé ninguna ampliación, que se consideran consolidados en su situación actual.

En cualquier caso, las actuaciones no recogidas en este capítulo cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela neta edificable	1.000 m ²
Ancho mínimo de parcela neta edificable	30 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	50%
Edificabilidad máxima en superficie	0,6 m ² /m ²
Altura máxima edificable	12 m
Altura máxima a cumbrera	14 m
Número máximo de plantas	3
Separación mínima a linderos de parcela neta	5 m
Separación mínima a viales públicos	5 m

Artículo 8.3.6 Sistema General de Equipamiento Comunitario. Parque de Bomberos

Superficie mínima de parcela neta edificable	5.000 m ²
Ancho mínimo de parcela neta edificable	50 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	20%
Edificabilidad máxima en superficie	0,3 m ² /m ²
Altura máxima edificable	10 m*
Altura máxima a cumbrera	15 m
Número máximo de plantas	3
Separación mínima a linderos de parcela neta	10 m
Separación mínima a viales públicos	10 m

*Excepto los elementos que por su propia naturaleza deban tener una altura superior, tales como la torre de ejercicios.

Se reservará un mínimo del 60% del ámbito con destino a Espacios Libres de Uso Público.

Artículo 8.3.7 Sistema General de Recogida Selectiva de Residuos Urbanos-Garbigune

Condiciones de parcela: Las señaladas en la documentación gráfica del Plan.	
Ocupación máxima de parcela neta edificable	20%
Edificabilidad máxima de parcela neta edificable	0,3 m ² /m ²
Altura máxima edificable	6m
Altura máxima a cumbrera	7m
Número máximo de plantas	3
Separación mínima a linderos de parcela neta	4m
Separación mínima a viales públicos	4m

Artículo 8.3.8 Metropolitano. Zonas de reserva en superficie

Las edificaciones sobre rasante cumplirán con las especificaciones del necesario Plan Especial que se redacte para la ordenación de los edificios.

El aprovechamiento edificatorio no superará la tasa de 0,6 m²/m².

Artículo 8.3.9 Residencia de Dependientes y Centros de Día. (O.F 1275/03)

Superficie mínima de parcela neta edificable	5.000 m ²
Ancho mínimo de parcela neta edificable	30 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	40%
Edificabilidad máxima en superficie	1,2 m ² /m ²
Altura máxima edificable	12 m
Altura máxima a cumbrera	14 m
Número máximo de plantas	PB+2*
Separación mínima a linderos de parcela neta	5 m
Separación mínima a viales públicos	5 m

*Desde la rasante de la calle de acceso al C.P. Calderón, autorizándose una planta de semisótano en el extremo norte de la parcela aprovechando el desnivel existente y las plantas de sótano que se consideren necesarias.

Artículo 8.3.10 Sistema General de Equipamiento Comunitario. Centro Cívico San Miguel.

Superficie mínima de parcela neta edificable	500 m ² *
Ancho mínimo de parcela neta edificable	10 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	100%
Edificabilidad máxima en superficie	3 m ² /m ²
Altura máxima edificable	12 m
Altura máxima a cumbrera	15 m
Número máximo de plantas	3(S+PB+2)
Separación mínima a linderos de parcela neta	0 m**
Separación mínima a viales públicos	2 m**

*Superficie definida en doc. Gráfica.

**A excepción de edificio consolidado.

Artículo 8.3.11 Sistema General de Equipamiento Comunitario. Basconia (Antigua ikastola)

Superficie mínima de parcela neta edificable	500 m ² *
Ancho mínimo de parcela neta edificable	20 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	100%
Edificabilidad máxima en superficie	4 m ² /m ²
Altura máxima edificable	18 m
Altura máxima a cubrera	20 m
Número máximo de plantas	4(S+PB+3)
Separación mínima a linderos de parcela neta	5 m**
Separación mínima a viales públicos	5 m**

*Superficie definida en doc. Gráfica.

**A excepción de edificio consolidado

Artículo 8.3.12 Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras Generales. Central de Recogida Neumática de Basuras.

Superficie mínima de parcela neta edificable	300 m ² *
Ancho mínimo de parcela neta edificable	10 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	80%
Edificabilidad máxima en superficie	2 m ² /m ²
Altura máxima edificable	10 m
Altura máxima a cubrera	12 m
Número máximo de plantas	2(PB+1)
Separación mínima a linderos de parcela neta	2 m
Separación mínima a viales públicos	3 m

*Superficie definida en doc. Gráfica.

Artículo 8.3.13 Sistema General de Equipamiento Comunitario. Ampliación Teatro Social.

Superficie mínima de parcela neta edificable	100 m ² *
Ancho mínimo de parcela neta edificable	10 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	100%
Edificabilidad máxima en superficie	5 m ² /m ²
Altura máxima edificable	18 m**
Altura máxima a cubrera	20 m**
Separación mínima a linderos de parcela neta	0 m***
Separación mínima a viales públicos	2 m***

*Superficie definida en doc. Gráfica.

**Alt. Máx. cornisa de edificio existente.

***A excepción de edificio consolidado.

Artículo 8.3.14 Sistema General de Equipamiento Comunitario. Edificio Multi-educativo en Uribarri.

Superficie mínima de parcela neta edificable	1.000 m ² *
Ancho mínimo de parcela neta edificable	20 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	80%
Edificabilidad máxima en superficie	4 m ² /m ²
Altura máxima edificable	18 m
Altura máxima a cumbrera	20 m
Número máximo de plantas	6(2S+PB+3)
Separación mínima a linderos de parcela neta	2 m
Separación mínima a viales públicos	3 m

*Superficie definida en doc. Gráfica.

Artículo 8.3.15 Sistema General de Equipamiento Comunitario. Baskonia

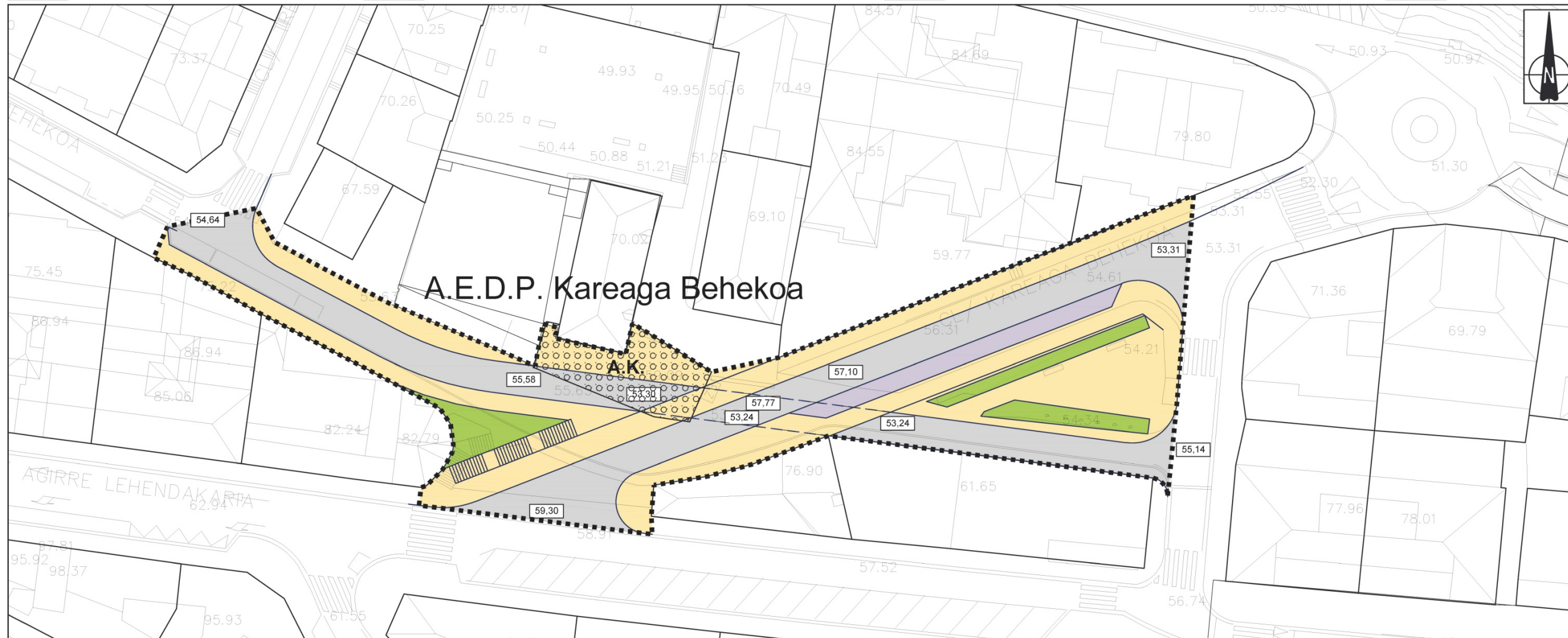
Superficie mínima de parcela neta edificable	1.000 m ²
Ancho mínimo de parcela neta edificable	30 m
Ocupación máxima de parcela neta edificable	50%
Edificabilidad máxima en superficie	0,10 m ² /m ²
Altura máxima edificable	12 m
Altura máxima a cumbrera	14 m
Número máximo de plantas	3
Separación mínima a linderos de parcela neta	5 m
Separación mínima a viales públicos	5 m

Artículo 8.3.16 Actuación de Ejecución de Dotación Pública A.E.D.P. Kareaga Behekoa

Hiri-Lurzoruko Area Área Urbana	A.E.D.P. Kareaga Behekoa	Zuzkidura Jarduketa Publikoa Actuación de Ejecución de Dotación Pública	A.E.D.P. Kareaga Behekoa	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	

IKURRAK / LEYENDA

Jarduketa Integratuaren muga Límite de Actuación de Ordenación	Bidegorriak Bidegorris	Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación	Sestra-kota Cota de rasante
Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación	Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja		



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.748,06 m ²
--	-------------------------

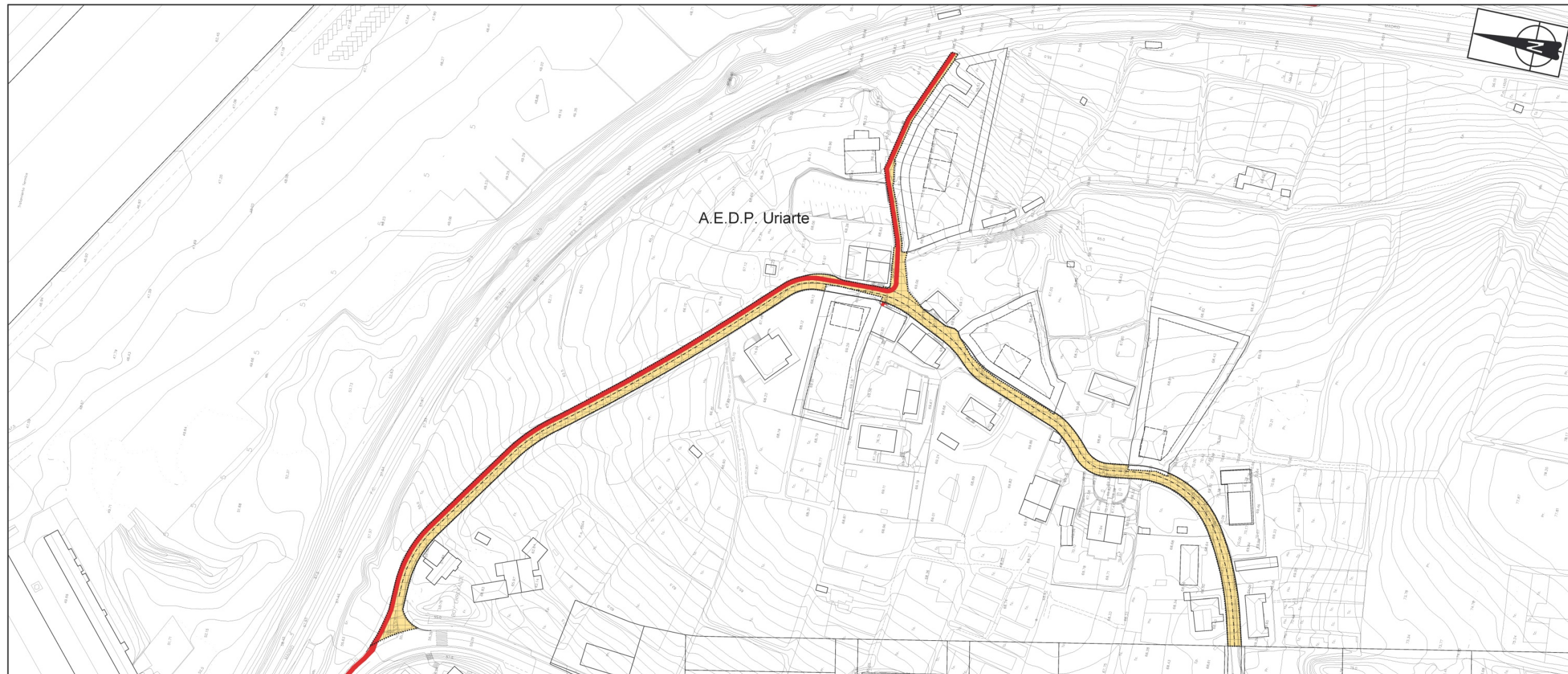
Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	909,07 m ²	Gune libreak Espacios libres	119,42 m ²
Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	0,00 m ²	Ekipamendua Equipamientos	0,00 m ²
Ibilgailu bideria Vialidad rodada	697,56 m ²	Trenbidea Ferrovial	0,00 m ²
Aparkalekuak Aparcamientos	73,96 m ²	Komunikabideen babesa Protección de comunicaciones	0,00 m ²
		zuzkidura bizitegiak Alojamiento dotacional	0,00 m ²

Artículo 8.3.17 Actuación de Ejecución de Dotación Pública A.E.D.P. Uriarte

Hiri-Lurzoruko Area Área Urbana	A.E.D.P. Uriarte	Zuzkidura Jarduketa Publikoa Actuación de Ejecución de Dotación Pública A.E.D.P. Uriarte	e= 1/2.000
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial

IKURRAK / LEYENDA

Jarduketa Integratuaren muga Límite de Actuación de Ordenación	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación	Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja	Bidegorriak Bidegorris	Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación	Sestra-kota Cota de rasante
--	---	--	----------------------------------	--	---------------------------------------



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	3.565,61 m²
--	-------------------------------

Oinezkoen bideria Vialidad peatonal	0,00 m²
Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal	2.732,93 m²
Ibilgailu bideria Vialidad rodada	0,00 m²
Aparkalekuak Aparcamientos	0,00 m²
Bidegorria Vialidad ciclable	832,68 m²

Gune libreak Espacios libres	0,00 m²
Ekipamendua Equipamientos	0,00 m²
Trenbidea Ferroviario	0,00 m²
Komunikabideen babesa Protección de comunicaciones	0,00 m²
zuzkidura bizitegiak Alojamiento dotacional	0,00 m²

TÍTULO 9: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO 1: ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO

Artículo 9.1.1 Ámbitos

El Plan General delimita en el suelo urbano unos ámbitos de Ordenación en los que, en base a los parámetros fijados por aquél, la ordenación pormenorizada se efectúa mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) o de Rehabilitación (A.R.I.).

Artículo 9.1.2 Denominación de las Áreas

1. Las Áreas de Ordenación Remitida que el Plan delimita en el suelo urbano son:
 - a) A.O.R. Basconia Norte
 - b) A.O.R. Basconia Sur
2. Los Ámbitos de Renovación que el Plan delimita en suelo urbano son:
 - a) A.O.R. Hernán Cortés
 - b) A.O.R. Federico Mayo
 - c) A.O.R. Grupo Clemente Beltrán de Heredia.
 - d) A.O.R. Larrazabal

CAPÍTULO 2: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.2.1 Ámbitos

El Plan General delimita en el suelo urbanizable un Sector en el 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 sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

Artículo 9.2.2 Denominación de las Áreas

El Sector que delimita el Plan en Suelo Urbanizable es:

- a) Sector Uriarte

TÍTULO 10: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1 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 :
 - Zonas de Presunción Arqueológica
 - Edificios de Protección Especial.
 - Edificios de Conservación Básica.

Artículo 10.1.2 Definiciones

A los efectos de lo regulado en el presente Título, se establecen las siguientes definiciones:

1. Se entiende por Categoría de Protección el régimen normativo que determina el grado de conservación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.
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 317/2002 del Gobierno Vasco, de 30 de diciembre, 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 10.1.3 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 Décimo 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 aquéllos en las mismas condiciones de forma y distribución o composición en que estaban anteriormente.

- c) Obras rehabilitación y obras de reforma. Las intervenciones de reforma y de rehabilitación que afecten a las partes o a los edificios protegidos deberán respetar las condiciones que por tipo de intervención y por categoría de protección se señalan en los Capítulos siguientes.
 - d) Las piezas o partes de los edificios y elementos incluidos en las categorías de Protección Especial que sean recuperables, se trasladarán al lugar que determine la Administración competente.

Artículo 10.1.4 Derribos

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

2. 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.
3. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende por dolo cuando medien actos tendentes directamente a la demolición total o parcial de un inmueble, y negligencia cuando no se ejecuten las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio.

CAPÍTULO 2: RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 10.2.1 Definición y ámbito

Se incluyen en este régimen las zonas que a continuación se enumeran y de acuerdo con la siguiente tipología:

A) Área intramuros del edificio

E) Área especificada en los planos.

Listado de Zonas de Presunción Arqueológica:

Zonas declaradas	
5	Entorno del castro de Malmasín-Finaga (E)
2	Iglesia de San Miguel Arcángel (A)
3	Ermита de San Fausto Labrador (A)
4	Casa-torre de Ariz (A)
1	Necrópolis de San Martín de Finaga

Zonas arqueológicas propuestas para su protección

Zonas propuestas	
6	Fuerte de Ollargan
1	Necrópolis de San Martín de Finaga

Artículo 10.2.2 Condiciones de actuación

1. De acuerdo con lo señalado en el Art. 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio:
2. En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.

Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5 de la citada Ley.

3. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 234/96, de 8 de octubre, el estudio arqueológico que determine el valor arqueológico de la zona, solar o edificación del área declarada de presunción arqueológica, deberá siempre venir referido a un proyecto de obras, que provoque la remoción de la superficie o incida en el elemento afectado por la declaración.
4. Sin perjuicio de lo que a continuación se expresa, el estudio arqueológico deberá realizar una evaluación del área afectada conteniendo los elementos precisos para que la Diputación Foral determine la necesidad del Proyecto Arqueológico que se contempla en el párrafo 2º del referido artículo 49 de la Ley 7/1990. A tal efecto, se utilizarán las técnicas de recogida de información y de reconocimiento del terreno habituales en la disciplina arqueológica, pudiendo acudir a la paralización de los sondeos manuales o mecánicos para constatar el potencial arqueológico y su grado de conservación.

Dicho estudio, atendiendo al Proyecto de obras que se quiera ejecutar, deberá contemplar los requisitos establecidos en el Decreto 234/96.

CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 10.3.1 Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en la protección especial 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 de su denominación.

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:

- Ermita de Ariz
- Ermita San Martín de Finaga
- Iglesia de San Miguel
- Puente de Artunduaga
- Subestación transformadora de Ariz
- Taberna Mayor
- Torre de Ariz

Los jardines, o terrenos anejos a ellos no podrán fragmentarse para crear nuevas fincas a partir de ellos, ni disminuirse en su extensión.

Solamente se podrán segregar registralmente las partes de las fincas que deban pasar a terrenos de uso y titularidad pública, sin que ello suponga una separación formal que altere el diseño y la unidad del jardín.

Artículo 10.3.2 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 esta categoría 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 esta categoría de protección, no se permitirá la colocación de ningún tipo de soporte para publicidad, ni para sostener cables de cualquier tipo de servicio público, 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 10.3.3 Intervenciones autorizadas

1. Las obras que se efectúen en estos edificios deberán realizarse con los criterios de la denominada "Restauración Conservadora" en el Decreto 189/90 del Gobierno Vasco, 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 esta categoría, con los criterios de "Restauración Conservadora" mencionados anteriormente, son las siguientes:

- a) Restauración de fachadas exteriores e interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales, siempre que no se altere la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
 - b) Restauración de los espacios interiores que sean de notoria importancia arquitectónica o cultural.
 - c) Consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:
 - d) Muros portantes exteriores e interiores. Forjados y bóvedas.
 - e) Escaleras.
 - f) Cubiertas con el restablecimiento del material de cobertura original
 - g) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época posterior que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
 - h) La introducción de instalaciones tecnológicas o higiénico-sanitarias fundamentales, siempre y cuando no lleven aparejada la modificación de la cubierta
 - i) La ordenación de su entorno o espacio inmediato de elementos o construcciones de perturben la composición, comprensión y visión del elemento protegido.
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.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA

Artículo 10.4.1 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 las iniciales BAS seguidas de su denominación.

La relación de edificios incluidos en este régimen es:

- Productores del CIA Basconia
- Casa Largacha
- Casas baratas de Elejalde
- Escuela de Maestría

- Escuela de Barriada Bonifacio López
 - Estación de tren Bidebieta-Dos Caminos
 - Villa Sagasti
 - Taller de construcciones metálicas C.A.B.
 - Casa de Cultura de San Miguel
 - Oficinas generales Basconia
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 10.4.2 Condiciones de actuación

1. Los propietarios de los edificios incluidos en esta categoría de conservación están obligados, mientras dure la vida útil del edificio, a la conservación de todos los elementos objeto de protección, 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 no conllevan condición especial alguna respecto a su sustitución.

Artículo 10.4.3 Intervenciones autorizadas

1. Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan esta categoría de conservación, así como la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.
2. Además de las autorizadas en los de protección especial, las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de esta categoría son las siguientes :

La restauración conservadora de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.

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

La rehabilitación de las partes no protegidas del edificio, siempre que respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este

tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa.

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

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.
4. En tanto las actuaciones sobre estos edificios se ejecuten de acuerdo con éste y los artículos anteriores, serán considerados como dentro de ordenación aún cuando no cumplan con los parámetros urbanísticos definidos con carácter general para el resto de los edificios del área.

TÍTULO 11: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO 1: SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Artículo 11.1.1 Normativa Sectorial aplicable

Las áreas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas deberán tener en cuenta la normativa Sectorial aplicable, en particular:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (B.O.E. nº 77, de 31 de marzo de 2011).
- Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Bilbao (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto).

Artículo 11.1.2 Servidumbres aeronáuticas

1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

- Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre), por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto) y por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº118, de 17 de mayo).

- Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao (B.O.E. nº 77, de 31 de marzo de 2011).
 - Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Bilbao aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)
2. El ámbito territorial del municipio de Basauri afectado por las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Bilbao se recogen en el plano 13 de servidumbres aeronáuticas.
 3. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del PGOU de Basauri, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
 4. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Basauri, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, que vienen representadas en el planos 13 de Servidumbres Aeronáuticas del PGOU, salvo que a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
 5. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Basauri que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013 y por el Real Decreto 297/2013.
 6. La edificabilidad susceptible de materialización será el definido por el presente PGOU de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Igualmente, para el Suelo No Urbanizable, en caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

7. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

8. En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.
9. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos
10. En caso de que se planteen actuaciones en el término municipal de Basauri, aun las no amparadas expresamente en el planeamiento, que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, la correspondiente solicitud de autorización ha de incorporar un estudio aeronáutico de seguridad que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, que deberá estar firmado por un técnico competente.
11. Todos los planes urbanísticos que desarrollen el contenido del presente PGOU deberán recoger las disposiciones del presente artículo.
12. Se hará constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, la afección por servidumbres aeronáuticas en los siguientes términos:
- “Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Bilbao, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias, y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma, no podrá superar en ningún caso, las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.*
13. En aquellas zonas del municipio de Basauri que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno (municipio sin mar), requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

CAPÍTULO 2: SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

Artículo 11.2.1 Normativa Sectorial aplicable

1. Las áreas afectadas por las Servidumbres acústicas deberán tener en cuenta la normativa Sectorial aplicable, en particular:
 - Estatales:
 - Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido,
 - R.D. 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental
 - R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el R.D. 1038/2012, de 6 de julio, que lo modifica
 - Autonómicas:
 - Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco
 - Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Artículo 11.2.2 Servidumbres acústicas

1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, quedarán gravados por servidumbres acústicas según el artículo 10 de la referida Ley, de manera que se condicionarán los usos admisibles en estas zonas.
2. Quedan dentro de la franja de servidumbre acústica, aquellos ámbitos grafiados en el plano 09 de Zonificación Acústica.

Se deberá realizar un análisis del ruido ambiental existente en las áreas de implantación de nuevas actividades, sus posibles repercusiones, objetivos de calidad en cuanto a niveles de inmisión, y medidas correctoras a implantar.
4. En los ámbitos de nueva gestión y específicamente en los que se encuentran dentro de la “zona de servidumbre acústica” será obligatorio la realización de un Estudio de Impacto Acústico conjuntamente al planeamiento de desarrollo.
3. En las Áreas de Ordenación Remitida de Basconia Norte y Basconia Sur, siguiendo los criterios indicado en el Anexo III del Decreto 213/2012, siendo zonas en las que van a coexistir varios usos urbanísticamente compatibles, se determina el uso predominante teniendo en cuenta lo indicado en el apartado 1.2.c) y d) y e) estableciéndose en este sentido el uso residencial como predominante, por ser éste más sensible que el industrial y el terciario.

Artículo 11.2.3 Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica

1. La Zonificación Acústica de Basauri se corresponde a las siguientes áreas acústicas:
 - a) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial
 - b) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial
 - c) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos
 - d) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior
 - f) Ámbitos/sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

Esta zonificación acústica será revisada cuando se realicen modificaciones, revisiones o adaptaciones del planeamiento general o, como máximo en el plazo de diez años tras su aprobación.

Si la modificación, revisión o adaptación de planeamiento contempla cambios de uso del suelo, será necesario realizar las oportunas modificaciones de las áreas acústicas.

2. Objetivos de Calidad Acústica:

En Basauri, los objetivos de calidad acústica para el espacio exterior para cada una de las áreas acústicas definidas en la zonificación del municipio son:

Tipo de área acústica		Índice de ruido			
		Ld	Le	Ln	
A	Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	Existente	65	65	55
		Nuevo	60	60	50
		Zona tranquila	60	60	50
B	Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	Existente	75	75	65
		Nuevo	70	70	60
C	Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	Existente	73	73	63
D	Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior	Existente	70	70	65
		Nuevo	65	65	55
F	Ámbitos/sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Existente	(1)	(1)	(1)

(1) Serán de su límite de área los correspondientes a la tipología de zonificación del área con la que colinden.

Si dentro de un área acústica clasificada como existente, se prevé la construcción de un nuevo desarrollo, éste tendrá unos OCA aplicables 5 dB (A) inferiores a los indicados en la anterior zonificación acústica.

Además de los objetivos de calidad indicados para el ambiente exterior, el Decreto 213/2012 también define los OCA aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Objetivos de calidad	
		L _d (dB(A))	L _n (dB(A))
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	35
	Dormitorios	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	35
	Dormitorios	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40
	Sa las de lectura	35	35

Artículo 11.2.4 Zonas de transición

Las actividades ubicadas en las zonas de transición deberán justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior de la zona acústicamente más restrictiva en el límite de la misma. En el caso de actividades nuevas, deberán justificar que en el límite de la zona residencial se cumplen los niveles de inmisión que les son aplicables (tabla f del RD 45 y 55).

Artículo 11.2.5 Zonas tranquilas

En las zonas urbanas tranquilas, la actividad urbanística velará por que se mantengan los niveles sonoros promedio inferiores a 60 dB(A) en los periodos día y tarde y a 50 dB(A) en el periodo noche, y promoverá una distribución de usos compatible con la tranquilidad, el disfrute del espacio y la interacción social. Esto implica también promover condiciones de confort acústico, fomentando los sonidos agradables frente a aquellos molestos o no deseados.

Artículo 11.2.6 Nuevos viales

El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un estudio acústico de los nuevos viales cuyo objetivo será establecer medidas correctoras técnica y económicamente proporcionadas, dirigidas al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior de las áreas acústicas colindantes. En caso de que estas medidas no fueran suficientes, se establecerán medidas complementarias que permitan cumplir los objetivos de calidad acústica en el ambiente interior en todas las alturas de la edificación y considerando la contribución aislada del vial en cuestión.

Este análisis también será necesario cuando se modifiquen viales de manera que su impacto acústico pueda variar de manera importante.

Artículo 11.2.7 Zonas de Protección Acústica Especial – ZPAE

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, aun observándose por los focos emisores acústicos los valores límite aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial conforme a las siguientes prescripciones:

1. Los futuros desarrollos urbanísticos sólo se podrán declarar Zona de Protección Acústica Especial, y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras siguiendo las determinaciones del Capítulo II del presente Título, si se produce alguno de los siguientes casos:
 - a) que esté aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del presente Decreto o
 - b) que se trate de supuestos de renovación de suelo urbano.
2. La declaración de ZPAE tendrá el contenido mínimo siguiente:
 - a) delimitación del área,
 - b) identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica, y
 - c) plan zonal
3. Una vez alcanzados los objetivos de calidad acústica, se declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

CAPÍTULO 3: CONTAMINACIÓN DEL SUELO

Artículo 11.3.1 Prevención y corrección de la contaminación del suelo

Será necesario la tramitación de una Declaración de calidad de suelo en el caso que se dé alguna de las situaciones incluidas en el artículo 23 de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Por ello, antes de que se proceda a cualquier intervención sobre un emplazamiento inventariado, se exige:

- La realización de una investigación de la calidad del suelo que garantice que no existe riesgos asociados a la contaminación del suelo para las personas tanto trabajadores como usuarios de la nueva utilización del terreno de acuerdo a los usos establecidos.
- La gestión adecuada de los residuos abandonados, edificaciones y posibles tierras a excavar de acuerdo a la legislación vigente en materia de residuos.

Las investigaciones de la calidad del suelo, el diseño y la ejecución de las medidas de recuperación, deberán de ejecutarse por entidades acreditadas según Decreto 199/2006 de 10 de octubre por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo tal y como se recoge en la Ley 4/2015.

CAPÍTULO 4: AFECCIONES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

Artículo 11.4.1 Afecciones del trazado del Sistema General de Saneamiento al PGOU

Acorde con lo dispuesto en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y su Comarca para la inclusión del Sistema General de Saneamiento, con objeto de trasladar las prescripciones del citado documento a las, asimismo, Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento de su Municipio, se introducen en la calificación actual del suelo, otorgada por el Planeamiento vigente, las siguientes modificaciones referentes asimismo, al Sistema General de Abastecimiento.

- a) Terrenos que pierden la calificación que les otorgaba el Planeamiento vigente para calificarse como suelos del Sistema General de Saneamiento Red de Saneamiento o Sistemas Generales Red de Abastecimiento.
- b) Terrenos que mantienen la calificación del Planeamiento vigente pero en cuyos usos autorizados se introduce una servidumbre para Red de Saneamiento o de Abastecimiento.
- c) Terrenos que mantienen asimismo su calificación, otorgada por el Planeamiento vigente, introduciéndose en los usos autorizados para los mismos, una limitación para Red de Saneamiento o Abastecimiento en Túnel.
- d) Terrenos que mantienen las calificaciones otorgadas por el Planeamiento y en los que no se establece ninguna limitación en los usos autorizados para ellos, aún cuando son afectados por el trazado de la Red de Saneamiento o Abastecimiento, por considerar que la implantación de ésta es compatible con dichos usos.

Artículo 11.4.2 Nuevo régimen urbanístico

El ordenamiento urbanístico vigente y las figuras de planeamiento que lo desarrollen tendrán en cuenta que los suelos recalificados por la inclusión del Sistema General de Saneamiento o Abastecimiento quedan afectados en su régimen urbanístico a los usos y determinaciones que a continuación se establecen:

- a) Zonas calificadas como Sistema General de Saneamiento - Red de Saneamiento o Sistemas Generales Red de Abastecimiento

Los suelos incluidos en este epígrafe son aquellos que deben figurar en la cartografía con la simbología denominada "Sistema General de Saneamiento.

Red de Saneamiento" o "Sistema General de Abastecimiento. Red de Abastecimiento".

Los usos autorizados para esta zona son los correspondientes a su destino como Sistema General de Saneamiento o Abastecimiento.

Se autorizan, asimismo, los usos correspondientes a servicios públicos e infraestructuras básicas: comunicaciones, suministros de energía y análogos, siempre y cuando sean compatibles con la construcción, explotación y mantenimiento de la instalación de saneamiento que motiva la afección.

La superficie de afección en las zonas así definidas, será la formada por el área que ocupe en planta la instalación de saneamiento o de abastecimiento de que se trate aumentada en una franja perimetral de CINCO (5) METROS de anchura, siempre que no se haya definido expresamente en los planos comprendidos en el proyecto por tratarse de instalaciones más complejas como es el caso de una E.D.A.R. (Estación Depuradora de Aguas Residuales), un depósito de agua potable, etc.

b) Zonas que mantienen la calificación otorgada por el PGOU, con una servidumbre para Red de Saneamiento o Abastecimiento:

Los suelos comprendidos en este epígrafe son aquellos que deberán ser zonificados en la cartografía con la simbología **"Uso actual con Limitación para Red de Saneamiento" o "Uso actual para Red de Abastecimiento"**.

Los usos autorizados son, además del correspondiente a red de saneamiento o abastecimiento, los establecidos en las Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento para la calificación otorgada en cada caso, estableciéndose además las siguientes limitaciones:

- 1.- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a los cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto.
- 2.- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tenga carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias de la conducción y los elementos anejos.
- 3.- Libre acceso de personal y equipos necesarios para el mantenimiento, explotación y vigilancia de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.

Cuando la Red de Saneamiento o Abastecimiento discurra por terrenos de uso y dominio públicos en los que no se establece limitación alguna, el titular de dichos bienes, deberá comunicar al Consorcio de Aguas, cualquier alteración que se produzca en las mismas y que pudiera interferir en las instalaciones de la mencionada Red.

En suelo urbano incluido en ámbitos de operaciones de reforma interior, así como en suelo urbanizable, los límites de las franjas zonificadas como uso actual con limitación para Red de Saneamiento o Abastecimiento se

establecen como línea límite de edificación para los Planes Parciales o Planes Especiales que desarrollen los sectores afectados por esta zonificación, sin perjuicio de que la citada franja compute tanto a los efectos de aprovechamiento como de ocupación máxima autorizada.

La banda de afección que corresponde a las zonas así definidas tendrá una anchura de **DIEZ (10) METROS** en lo que se refiere a las conducciones del Saneamiento y de **CINCO (5) METROS** en las del Abastecimiento y estará centrada respecto al eje longitudinal de la conducción.

c) Zonas que mantienen la calificación otorgada por el PGOU con limitación para Red de Saneamiento o Abastecimiento en túnel.

Los suelos incluidos en este título son aquéllos que deberán ser zonificados en la cartografía con la simbología denominada "**Uso actual con limitación para Red de Saneamiento o Abastecimiento en Túnel**" y son aquéllos que se afectan a la parte del Sistema General de Saneamiento que se desarrolla en túnel con cobertura de roca sobre la clave de la sección inferior a cinco metros.

Los usos autorizados en estas zonas son, además del correspondiente a red de saneamiento o abastecimiento en túnel, los establecidos por las determinaciones de las Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento, para la calificación que otorga, a los terrenos afectados, estableciéndose en dichos usos las siguientes limitaciones:

"Se permite la edificación, siempre y cuando el tipo de cimentación a utilizar sea superficial (zapata o losa).

Se proscribe expresamente el uso de cimentación profunda (transmisión de cargas al techo del substrato rocoso) dentro de la banda que delimita este uso de suelo."

La banda de afección que corresponde a las zonas así definidas tendrá un ancho de **DIEZ (10) METROS** y estará centrada respecto al eje longitudinal del interceptor en túnel o conducción de abastecimiento en túnel.

d) Zonas que mantienen la calificación otorgada por el PGOU sin limitación de uso.

Los suelos incluidos en este apartado son los que deberán figurar en la cartografía con la simbología denominada "**Uso actual sin limitación para Red General de Saneamiento**" y "**Uso actual sin limitación para Red General de Abastecimiento**" y se refieren a zonas en las cuales los usos autorizados por el Planeamiento vigente son compatibles con la implantación de la Red General de Saneamiento o Abastecimiento.

Los usos autorizados en estas zonas son los impuestos por las determinaciones de las Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento, para la calificación otorgada en cada caso, no estableciéndose ninguna limitación expresa por la implantación de la Red General de Saneamiento o Abastecimiento.

No obstante, cuando la calificación del suelo autorice la edificación y ésta deba llevarse a cabo sobre una conducción existente del Consorcio o que pueda existir en el futuro, por estar previsto en el correspondiente planeamiento, construido en túnel,

deberá asegurarse que los medios técnicos a emplear en la construcción de las edificaciones: cimentaciones, excavación de sótanos, etc., sean los adecuados para no dañar la estructura del túnel.

Artículo 11.4.3 Desarrollo de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento

Determinaciones correspondientes a los proyectos constructivos:

Debido a las específicas características de la Red de Saneamiento o Abastecimiento, cuya implantación definitiva queda fuertemente condicionada por los detalles y circunstancias particulares de cada caso, el desarrollo de las Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento, en lo que a este asunto se refiere y la detallada definición de las afecciones que en ellas se contemplan se consolidará, en lo que a colectores, interceptores y conducciones en general se refiere, a través de los Proyectos constructivos, sin perjuicio de los reajustes del planeamiento que procedan una vez ejecutada la obra, habida cuenta del carácter aproximado que tienen las modificaciones propuestas.

CAPÍTULO 5: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

Artículo 11.5.1 Zonas con limitación a la Propiedad en ordenaciones colindantes con trazado ferroviarios

Conforme a lo establecido en la LSF, Título II, Capítulo III, “Limitaciones a la propiedad”, quedan establecidas una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura se indica a continuación:

- a) La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación. No obstante, en el suelo clasificado urbano o urbanizable y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a 5 metros.
- b) La Zona de Protección consiste en una franja de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación en el suelo clasificado como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución esta distancia se reduce a ocho 8 metros.
- c) la Línea Límite de Edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma.

No obstante, en los tramos de las líneas ferroviarias que discurren por zonas urbanas, la línea límite de edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma

Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos.

Artículo 11.5.2 Limitaciones al uso y al aprovechamiento de los terrenos.

- a) La zona de dominio público: Sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de ADIF, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del ADIF, se podrán realizar en esta zona, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

En los supuestos de ocupación de esta zona, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en este terreno.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo (16.5 de la LSF) y diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico (art.25 del Reglamento).

- b) La zona de protección: En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de ADIF. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona por razones de interés general, cuando lo requiera el

mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario (art. 16.2 de la LSF). siendo de resaltar el de integrar en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación quedando prohibida la quema de rastrojos (art. 16.3 LSF).

En las construcciones e instalaciones ya existentes tan solo podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción, siendo necesario para la realización de las mismas la previa autorización de ADIF (art.16.4 LSF).

- c) La línea límite de edificación: Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Queda también prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación (Art. 15.1 LSF). sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2 e) del RSF.

Se podrán realizar, previa autorización del ADIF, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. No podrá cambiarse el uso y destino de las edificaciones preexistentes.

CAPÍTULO 6: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DE LA RED VIARIA

Las afecciones y servidumbres de la red de viaria se registrarán por lo establecido en la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, y por el Decreto Foral 112/2013, de 21 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de los Capítulos III y IV de la Norma 2/2011.

Expresamente se recoge la Sección 1ª Limitaciones de la Propiedad, del Capítulo III Usos y Protección de las carreteras, de la Norma 2/2011:

SECCIÓN 1: LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD

Artículo 11.6.1 Utilización y Conservación

La Diputación Foral de Bizkaia, velará por el óptimo estado de utilización y conservación permanente de la red de carreteras del Territorio Histórico de Bizkaia.

Artículo 11.6.2 Concepto

Se entiende por «Protección de Carreteras» a los efectos previstos en el presente capítulo, el control de los actos de edificación y uso de las carreteras y de las superficies de protección de las mismas, al objeto de preservarlas en la más óptima forma de utilización y de conservación permanente.

Artículo 11.6.3 Zonas de protección

A los efectos de la presente Norma Foral se establecen en las carreteras de Bizkaia las zonas:

- De dominio público.
- De servidumbre.
- De afección.

Se superponen además a las mismas, las siguientes líneas:

- Límite de edificación.
- De servicios públicos generales.

A efectos de delimitación de las zonas de protección y de la línea de edificación, los ramales de enlace y las vías de giro de intersecciones que formen parte de algunas de las redes de carreteras, tendrán la misma consideración que la vía de menor jerarquía a la que conecten. En el caso de ramales de enlace, cuando se trata de autopistas, tendrán la consideración de autopista a los efectos de las limitaciones que se señalan en el presente Capítulo.

Artículo 11.6.4 Zona de dominio público

1. Son de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 58 para las travesías, los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías, vías para automóviles y las carreteras convencionales incluidas en las redes de interés preferente, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmante, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Existiendo acera, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la acera más cercana a la calzada.

En el supuesto especial de puentes, viaductos y otras estructuras u obras similares, se tomará como borde o línea exterior de la explanación la línea de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de

dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura. En el supuesto especial de túneles, la determinación de la zona de dominio público se efectuará además de conformidad con las características geométricas y geológicas del terreno y con la altura de éste sobre el túnel.

2. Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses, aceras y otros fines auxiliares o complementarios.
3. Excepcionalmente, se podrá autorizar, en la zona de dominio público de la carretera, obras que tengan por objeto la implantación o reposición de infraestructuras de redes de conducción de agua, saneamiento, gas, telefonía, electricidad u otras análogas para la prestación de un servicio público de interés general siempre y cuando se justifique debidamente que por motivos físicos o técnicos dicho servicio no puede discurrir sino por la zona de dominio público y siempre que quede garantizada la seguridad vial así como el mantenimiento de la propia carretera.

Se deberá desarrollar mediante el correspondiente Decreto Foral las condiciones a las que se deben sujetar estas autorizaciones a precario, los derechos y obligaciones que asume el/la autorizado/a, el plazo de duración de la autorización, el canon de ocupación que en su caso se fije así como los supuestos de revocación.

No obstante, corresponderá al Diputado/a Foral del Departamento de Obras Públicas autorizar aquellas obras que habiendo sido declaradas de interés público, posean un marcado carácter territorial. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En cualquier caso deberá tratarse de que estas afecciones sean lo menos gravosas posibles para la carretera.

4. En ningún caso podrán colocarse arquetas de registro u otras instalaciones análogas dentro de la calzada y arcenes de la carretera.

Estas instalaciones sí podrán situarse bajo o tras la acera.

5. La Diputación Foral de Bizkaia podrá exigir por razones de tráfico, de conservación de la carretera y de seguridad vial que la conducción subterránea se realice mediante perforación horizontal y sin afectar a la calzada.

Artículo 11.6.5 Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas internamente por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y externamente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en las autopistas, autovías, vías para automóviles y las carreteras convencionales

- incluidas en las redes de interés preferente, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
 3. No obstante lo anterior, el órgano competente de la Diputación Foral autorizará la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
 4. Excepcionalmente se autorizarán obras que tengan por objeto la implantación o reposición de las conducciones de interés privado siempre y cuando se justifique debidamente que por motivos físicos o técnicos las mismas no pueden discurrir sino por la zona de servidumbre.

Artículo 11.6.6 Zona de afección

1. La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas internamente por la zona de servidumbre y externamente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en las autopistas, autovías, vías para automóviles y carreteras convencionales incluidas en las redes de interés preferente, y de cincuenta metros en las carreteras pertenecientes a la red básica, y treinta metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 11.6.7 Prohibición de publicidad

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta limitación otorgue en ningún caso derecho a indemnización. En las carreteras de circunvalación, aunque discurra por zona urbana regirá esta misma prohibición.

En los tramos urbanos la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de la zona de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación ni balizamiento de la carretera.

A los efectos de este artículo no se consideran publicidad los carteles informativos, los anuncios propios de las estaciones de servicio o instalaciones auxiliares de la carretera, siempre que los mismos sean instalados en el interior de la parcela en la que se ubiquen las citadas instalaciones auxiliares previa la oportuna autorización del órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia.

La forma, el tamaño y color de la señalización deberá respetar la normativa internacional, europea y estatal de carácter básico.

Los gastos de establecimiento, conservación y retirada de los paneles o carteles publicitarios serán asumidos por las personas o entidades que realicen la publicidad.

Será objeto de desarrollo mediante el correspondiente Decreto Foral, los supuestos autorizables, las condiciones a las que se deben sujetar estas autorizaciones, los derechos y obligaciones que asume la persona autorizada, el plazo de vigencia de la autorización así como los supuestos de revocación.

Artículo 11.6.8 Línea de edificación

1. La línea de edificación es exterior a la zona de servidumbre y se sitúa a ambos lados de las carreteras a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, a veinticinco metros en carreteras convencionales de las redes de interés preferente y básica, a dieciocho metros en carreteras de la red comarcal y complementaria y a doce en la red local, medidos desde la arista exterior de la calzada.

No obstante lo anterior, en las variantes o carreteras de circunvalación que formando parte de la comarcal o local se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a veinticinco metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde derecho del carril exterior de la carretera en el sentido de la marcha.

2. Desde esta línea hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción tanto sobre rasante como bajo rasante.

No obstante, en el suelo comprendido entre la zona de servidumbre (incluida ésta) y la línea de edificación podrán ser autorizados a precario usos u obras justificadas de carácter provisional o instalaciones ligeras fácilmente desmontables.

En las edificaciones e instalaciones ya existentes por delante de la línea de edificación, únicamente podrán realizarse, de conformidad con lo dispuesto en la normativa institucional sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, obras de reparación por razones de higiene, conservación, ornato.

Asimismo podrán realizarse obras de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del terreno que alberga la construcción o instalación para la ejecución de una actuación promovida por la Diputación Foral de Bizkaia en un plazo de 4 años a contar desde la fecha de solicitud.

La autorización de estas obras de consolidación requerirá la previa renuncia de su titular al incremento del valor expropiatorio que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta renuncia podrá ser cancelada a petición del interesado:

– En los supuestos de modificación de la clasificación de la carretera que hagan desaparecer la afección de la edificación o instalación de que se trate por la línea de edificación.

– En los casos en los que la Diputación Foral de Bizkaia ceda la carretera a un Ayuntamiento, previo informe favorable de la Administración municipal.

Las condiciones a las que se deben sujetar estas autorizaciones, serán desarrolladas mediante el correspondiente Decreto Foral.

3. Con carácter general, en las carreteras que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente que sea informado y en su caso autorizado, por la Diputación Foral de Bizkaia.
4. Asimismo, el órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, previo informe de las entidades locales afectadas, podrá, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras en zonas o comarcas perfectamente delimitadas por razones geográficas o socioeconómicas.
5. El órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia, podrá autorizar excepcionalmente en supuestos singulares construcciones a menor distancia de la señalada en el apartado 1 de este artículo, cuando exista un continuo edificatorio y siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de accesos.

Se entiende por continuo edificatorio el tramo urbanísticamente homogeneizado por la existencia de un conjunto de edificaciones cerradas que mantienen la alineación establecida en el planeamiento urbanístico.
6. En la zona de protección de las carreteras forales, siempre que en los Planes Generales de Ordenación Urbana o en las Normas Subsidiarias de Planeamiento se configuren Núcleos Rurales o denominación equivalente en suelo no urbanizable, para la determinación de la línea de edificación se estará a lo dispuesto expresamente en dichos instrumentos de planeamiento siempre que quede garantizada la seguridad vial.
7. Las intervenciones que se realicen contraviniendo lo dispuesto en el presente artículo facultarán al órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia para ordenar su demolición a costa del interesado siempre que no sean susceptibles de ser legalizadas.

Artículo 11.6.9 Expropiación en zona de servidumbre y línea límite de edificación

1. En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia podrá

proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que disponga previamente de un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente.

2. La ocupación temporal de la zona de servidumbre para la ejecución de obras o tareas de mantenimiento y conservación de la carretera dará derecho a indemnización en los términos regulados en la legislación sobre expropiación forzosa.

El abono de esta indemnización correrá a cargo de la Diputación Foral de Bizkaia quien podrá repercutir la misma en el responsable o beneficiario de los hechos que motiven la ocupación temporal.

Artículo 11.6.10 Línea de servicios generales

1. A ambos lados también de la carretera, y en una franja de terreno de cuatro metros de anchura situado con inmediación a la línea de servidumbre, por la parte interior de la misma hacia la carretera, se establece la denominada línea de servicios generales destinada a servir de alojamiento a los servicios públicos no directamente relacionados con el servicio de la carretera.
2. Los tendidos e instalaciones aéreas que crucen sobre las carreteras deberán cumplir las condiciones técnicas y de seguridad al efecto establecidas.
3. El gálibo será suficiente para evitar accidentes.
4. Los postes de sustentación, los tendidos de líneas eléctricas, telefónicas, telegráficas u otras instalaciones aéreas se situarán fuera de la zona de dominio público a una distancia mínima de vez y media su altura medida desde la arista exterior de la calzada. En el caso de líneas eléctricas de alta tensión la distancia mínima será, además, la misma que la requerida para construcciones en general.
5. Las riostras y anclajes no podrán tampoco colocarse en zona de dominio público.
6. En el caso de reposiciones o afectaciones de servicios existentes, deberá estudiarse cada caso de manera individualizada.

Artículo 11.6.11 Limitación y reordenación de accesos

1. La Diputación Foral, a través de sus órganos competentes, podrá limitar los accesos a las carreteras del Territorio Histórico y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos puedan construirse atendiendo a la normativa vigente, intensidad del tráfico, seguridad vial, funcionalidad de la carretera y a los planes o proyectos de ampliación, mejora, variación y cualquier obra en la carretera que pueda afectar a la instalación. Asimismo, la Diputación Foral de Bizkaia podrá reordenar los accesos existentes con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios.

2. La Diputación Foral de Bizkaia excepcionalmente podrá autorizar nuevos accesos directos así como accesos provisionales de obra cuando se justifique debidamente que por motivos físicos o técnicos no existe otra alternativa posible y más adecuada así como que se cumplan los siguientes requisitos:

- Se garantice la seguridad vial.
- Se garanticen las condiciones de visibilidad de la carretera atendiendo a la velocidad establecida en la normativa vigente en materia de trazado.
- Se respete la normativa e instrucciones técnicas en vigor.

Cuando los accesos no previstos se soliciten por los propietarios o usufructuarios de una propiedad colindante, o por otros directamente interesados, el órgano competente de la Diputación Foral podrá convenir con éstos la aportación económica procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público o exista imposibilidad de otro alternativo y más adecuado.

3. Los accesos definitivos que afecten a terrenos no clasificados como suelo urbano, deberán respetar las siguientes distancias mínimas:

Donde la IMD será la obtenida según una prognosis de tráfico a 10 años, y nunca con incrementos negativos.

IMD (Intensidad Media Diaria)	Distancias en metros en la red de interés preferente	Distancias en metros en la red básica	Distancias en metros en la red comarcal	Distancias en metros en la red local
IMD < 500	200	150	100	100
500 < IMD < 1.500	200	150	100	100
1.500 < IMD < 3.000	200	200	150	150
3.000 < IMD < 10.000	250	200	200	200
10.000 < IMD	250	200	200	200

Excepcionalmente podrán autorizarse nuevos accesos para carreteras de la red no funcional tipo BI-4XXX en distancias inferiores a las fijadas como mínimas, siempre y cuando quede garantizada la seguridad vial.

4. No se autorizarán accesos sobre autopistas y vías para automóviles así como a las variantes urbanas.

En autovías la accesibilidad vendrá condicionada al informe vinculante del órgano competente del Departamento de Obras Públicas.

5. Los accesos que tengan por origen actuaciones urbanísticas tales como parcelaciones, segregaciones, reparcelaciones, etc. sólo podrán ser autorizados desde un sistema general o local diseñado de forma que se asegure el mejor reparto de los flujos circulatorios y se minimicen los efectos negativos que la conexión pueda suponer.

La tipología del acceso vendrá condicionada por las intensidades de tráfico y las características de las carreteras receptoras.

La Diputación Foral de Bizkaia podrá autorizar un acceso directo cuando quede suficientemente justificada la imposibilidad de otro tipo de acceso siempre que su ubicación no afecte de forma importante al tráfico.

6. Cuando se solicite un acceso no previsto que afecte a propietarios de terrenos colindantes, el órgano competente de la Diputación Foral de Bizkaia podrá iniciar, en defecto de acuerdo de los interesados, el expediente expropiatorio a efectos de obtener los terrenos que se precisen para ejecutar el nuevo acceso y nombrar como beneficiario de la expropiación a los propietarios destinatarios del mismo siempre que el acceso sea de interés público y no resulte posible desde el punto de vista técnico la ejecución de otro acceso alternativo y más adecuado.
7. Los accesos con autorización administrativa preexistentes a la realización por la Diputación Foral de Bizkaia de obras de mejora de las carreteras que afecten a aquéllos, deberán ser repuestos por la misma sin perjuicio de la utilización de las facultades a que se refieren los dos primeros apartados del presente artículo.
8. Cuando en la revisión de un planeamiento urbanístico se proceda a reclasificar una superficie anteriormente no urbanizable en la que existieran fincas y propiedades con accesos autorizados, dichos accesos quedan caducados automáticamente, debiendo disponerse un plan de accesos acorde con las estipulaciones del apartado anterior.
9. No podrán variarse las características ni el uso de los accesos sin la previa autorización del Departamento de Obras Públicas. Este podrá obligar al beneficiario a restablecer las características o usos modificados, dándole un plazo máximo de un mes para regularizar la situación, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, pudieran corresponder.
10. La conservación de los accesos deberá ser asumida por los beneficiarios de los mismos.

CAPÍTULO 7: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

SECCIÓN 1: OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO O DE LA PROPIEDAD PRIVADA

Artículo 11.7.1 Ocupación de la propiedad privada por las instalaciones de telecomunicaciones

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan

otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Economía y Empresa, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 11.7.2 Ocupación del dominio público por las instalaciones de telecomunicaciones

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Artículo 11.7.3 Requisitos de la normativa municipal sobre ocupación de dominio público por las instalaciones de telecomunicaciones

1. Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
2. Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
3. Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
4. Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

SECCIÓN 2: UBICACIÓN COMPARTIDA Y USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA

Artículo 11.7.4 Acuerdos entre operadores de telecomunicaciones

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

Artículo 11.7.5 Ubicación compartida de infraestructuras de telecomunicaciones y recurso asociados

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

SECCIÓN 3: NORMATIVA MUNICIPAL SOBRE DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

Artículo 11.7.6 Carácter básico de las redes de comunicaciones electrónicas

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de

planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Artículo 11.7.7 Objetivos de la normativa municipal de despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas

1. Impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
2. Garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas
3. Garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

Artículo 11.7.8 Requisitos de la normativa municipal de despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas

1. No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.
2. No podrán imponer soluciones tecnológicas concretas.
3. No podrán imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.
4. Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.
5. Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.
6. Deberá cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el real decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

CAPÍTULO 8: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES POR INUNDABILIDAD

SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.8.1 Disposiciones normativas de obligado cumplimiento

1. Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.
2. Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.
3. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril.
4. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
5. Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 9/2008, de 11 de enero, y 927/1988, de 29 de julio, modificado por el RO 907/2007, de 6 de julio, que aprueban: el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y el Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, respectivamente.
6. Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de, entre otros, el Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental.
7. Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
8. Real Decreto 20/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental y de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Artículo 11.8.2 Autorización administrativa previa del Organismo de cuenca para obras y vertidos

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 9/2008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa

autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

SECCIÓN 2: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y CALIDAD DE LAS AGUAS

Artículo 11.8.3 Caudales máximos de avenida y determinación de zonas inundables

1. En las autorizaciones de usos y actuaciones en áreas inundables definidas en los artículos siguientes el peticionario deberá considerar la inundabilidad en el estado actual de la zona. A falta de estudios específicos validados por la Administración Hidráulica, la cartografía de referencia para los distintos escenarios de probabilidad de inundación será la integrada en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables e inscrita en el Registro Central de Cartografía de conformidad con el Real Decreto 1545/2007, de 23 de noviembre, por el que se regula el Sistema Cartográfico Nacional.
2. Para la determinación de la cartografía de inundabilidad, cuando no esté definida por la Administración Hidráulica, podrán emplearse los «Criterios técnicos para la elaboración de estudios hidráulicos» que figuran en el apéndice 14 del R.D. 1/2016, de 8 de enero. En la elaboración de dichos estudios se realizará una estimación de los caudales de avenida considerados que, en ausencia de otros validados por la Administración Hidráulica, adoptarán como Caudal Máximo de Avenida los que se recogen en el apéndice 14.

Artículo 11.8.4 Limitaciones a los usos en la zona de policía inundables

1. De conformidad con el artículo 11.3 del TRLA, sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental para el periodo 2015-2021, independientemente de la situación básica de suelo de los terrenos con riesgo de inundación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los apartados siguientes se establecen las limitaciones en el uso de la zona de policía inundable.
2. De conformidad con el artículo 9.2 del RDPH en la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizados por la Administración Hidráulica los usos y actividades

permitidos en esta zona que no presenten vulnerabilidad frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. Consecuentemente, con carácter general, en esta zona no podrán ser autorizados:

- a) Garajes subterráneos y sótanos.
 - b) Las acampadas, en ningún caso.
 - c) Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
 - d) Obras de reparación de edificaciones existentes que supongan una alteración de su ocupación en planta o de su volumen o el cambio de uso de las mismas que incremente su vulnerabilidad frente a las avenidas.
 - e) Cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.
 - f) Invernaderos.
 - g) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
 - h) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.
 - i) Instalaciones de aparcamientos de vehículos en superficie así como garajes sobre rasante en los bajos de edificios.
 - j) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que, en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.
3. Con carácter excepcional, en un suelo que a la fecha del 9 de junio de 2013, de entrada en vigor del Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprobó el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, entonces vigente, se podrá autorizar la construcción o la rehabilitación de edificaciones en la zona de flujo preferente en solares con medianerías de edificación consolidada a uno o a ambos lados o en solares aislados insertos en el interior de dicho suelo en situación básica de urbanizado.

En cualquiera de estos dos supuestos excepcionales las edificaciones o usos que en ellos se dispongan deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones del núcleo urbano.

- b) Que los usos residenciales se sitúen por encima de la cota de inundación de periodo de retorno de 500 años.
- c) En el caso de rehabilitaciones de edificaciones con actividades previas vulnerables, se permitirán las intervenciones que no supongan una ampliación de la superficie o volumen de los espacios vulnerables y siempre y cuando se adopten medidas para minimizar la vulnerabilidad frente a las avenidas de las actividades existentes.
- d) Que sea compatible con los criterios y medidas preventivas que se establezcan, en su caso, en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para esa localidad.
- e) Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, depuradoras, estaciones eléctricas, granjas y criaderos de animales.
- f) Que el solicitante de la autorización manifieste expresamente que conoce y asume el riesgo existente en la nueva edificación y las medidas de protección civil aplicables al caso, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

De las autorizaciones que se otorguen para edificar o rehabilitar en la zona de flujo preferente, de acuerdo con estos requisitos, se dará traslado al Registro de la Propiedad para su inscripción, con cargo al peticionario, como condición del dominio sobre la finca objeto de solicitud.

- 4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:
 - a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.
 - b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.
 - c) Las acampadas en ningún caso.
 - d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con

- discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
 - f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.
5. En terrenos en situación básica de suelo rural según lo dispuesto en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, todos los usos que resulten vulnerables deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. En estos terrenos tampoco se podrán autorizar, hasta la línea de delimitación de la avenida de 100 años de periodo de retorno, las actividades contempladas en el apartado 2, excepto las referidas en los epígrafes e), f) y j), siempre que los cerramientos y vallados sean permeables.

Artículo 11.8.5 Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, y sin que ello implique la ampliación de la zona de policía definida en el artículo 6.1.b) del TRLA, que, en su caso, deberá realizarse según el procedimiento que establece el artículo 9.3, párrafo segundo, del RDPH, se establecen las mismas limitaciones del artículo 40 para la zona inundable exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico.
2. A las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo que deban autorizar los distintos usos y actividades en la zona inundable exterior a las zonas de policía del dominio público hidráulico y de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, les corresponde velar por el cumplimiento de las limitaciones a las que hace referencia el apartado 1.

Artículo 11.8.6 Medidas de protección frente a inundaciones

1. En el suelo que esté en situación básica de urbanizado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando para la protección de personas y bienes sea necesaria la realización de actuaciones estructurales de defensa, el nivel de protección será el establecido, en su caso, por el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación para esa localidad. A falta de esta previsión, y con carácter general, se diseñará el encauzamiento para que el núcleo urbano quede fuera de la zona inundable con periodo de retorno de al menos 100 años.
2. En terrenos en situación básica de suelo rural de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las eventuales actuaciones, incluidas medidas estructurales y no estructurales, necesarias para la protección de las personas y bienes frente a inundaciones tendrán que localizarse a partir de la zona inundable con periodo de retorno de

100 años, en la situación de inundabilidad previa a las actuaciones, y siempre y cuando las medidas a adoptar garanticen resguardo frente a los niveles de las aguas en las avenidas de periodo de retorno de 500 años.

Con carácter excepcional, o cuando la solución técnica diseñada o validada por la Administración Hidráulica lo requiera para la protección de un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013, se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, se podrá permitir la localización de tales actuaciones en la zona inundable con periodo de retorno de 100 años, siempre y cuando las medidas a adoptar garanticen resguardo frente a las avenidas y cuenten expresamente, en su caso, con el previo pronunciamiento favorable de la Administración Hidráulica, y sin que ello deba implicar necesariamente la previsión por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística del paso de dichos terrenos en situación básica de suelo rural a la de suelo urbanizado.

3. La Administración Hidráulica promoverá, sin perjuicio de lo que establezca el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 28 del Plan Hidrológico Nacional y 23 del TRLA, Protocolos Generales de colaboración con las Administraciones Autonómicas y Locales al objeto de establecer los programas de medidas que posibiliten una ordenación de los usos en la zona inundable que contribuya, además de a la protección de las personas y bienes frente a inundaciones de un río o tramos de río, a la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.
4. Los citados protocolos serán, preferiblemente en la fase de avance de la formulación de la primera elaboración de un planeamiento general urbanístico o cuando se proyecte la revisión total o parcial de uno vigente, y sin perjuicio del informe del artículo 25.4 del TRLA, el instrumento de coordinación interadministrativa para llegar a la solución adecuada en los casos en que se prevea el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado de la zona inundable, y para la definición de las medidas estructurales de defensa frente a inundaciones del suelo urbanizado.
5. En la gestión de inundaciones se tendrá en cuenta, además del citado Plan de Gestión del Riesgo de Inundación, el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 29 de julio de 2011, por el que se aprueba el Plan Estatal de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones, así como el Acuerdo de Consejo de Ministros de 9 de diciembre de 1994 por el que se aprueba la Directriz básica ante el Riesgo de Inundaciones, que establece el contenido y las funciones básicas de los planes de la comunidades autónomas. A tal efecto, serán aplicables en sus respectivos ámbitos territoriales los Planes de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones de las comunidades autónomas del País Vasco (homologado por la Comisión Nacional de Protección Civil el 3 de diciembre de 2014), de Navarra

(homologado el 21 de febrero de 2002), y de Castilla y León (homologado el 24 de marzo de 2010).

Artículo 11.8.7 Retiros mínimos desde cauces de agua

Las distancias mínimas a respetar por edificaciones y elementos de urbanización a los cauces de agua existentes se ajustarán a las bandas señaladas en el P.T.S. de ordenación de las márgenes de ríos y arroyos del País Vasco, una vez recaída su aprobación definitiva.

Getxo, marzo de 2020



Fdo: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto



Fdo: Javier Gil Arberas
Arquitecto