

Disputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003
Aprobación Definitiva
Beltin-Beltike Ogaspena

DERIO

REVISION 98
NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO



EGITAMUKETAKO
ARAU ORDEZKOEN
BERRIKUSPENA 98

fase TEXTO REFUNDIDO aldea

NORMAS URBANISTICAS (Tomo 2)

fecha
OCTUBRE-2003

ESTUDIO ALBIA S.L.
ALBERTO SANTANDER ORCASITAS. -ARQUITECTO-

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: 0HMZ-RGfS-FF7J-BW6V
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



INDICE DE LA DOCUMENTACION ESCRITA

TOMO II

NORMAS URBANISTICAS

1. DISPOSICIONES GENERALES Pág. 3

- 1.1. OBJETO, CONTENIDO, ALCANCE Y AMBITOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....
- 1.2. COMPLEMENTACION Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
- 1.3. MODIFICACION, REVISION Y ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....
- 1.4. ADMINISTRACION ACTUANTE Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.
- 1.5. SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS.

2. NORMAS DE CARACTER GENERAL Pág. 18

- 2.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.
 - 2.1.0. Clasificación del Suelo
 - 2.1.1. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano
 - 2.1.2. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable
 - 2.1.3. Régimen Urbanístico del Suelo no Urbanizable



- 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
- 2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.
- 2.4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION. ...
- 2.5. NORMAS PARA LA CONCESION DE LICENCIAS.
- 2.6. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO.
- 2.7. CONDICIONES A CUMPLIR POR LOS DOCUMENTOS QUE DESARROLLAN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3. NORMAS DE CARACTER PARTICULAR. Pág. 82

- 3.1. PARAMETROS URBANISTICOS DEL SUELO URBANO
- 3.2. PARAMETROS URBANISTICOS DEL SUELO URBANIZABLE.
- 3.3. PARAMETROS URBANISTICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE
- 3.4. PARAMETROS URBANISTICOS DE LOS SISTEMAS GENERALES.

4. CLASIFICACION Y CONTENIDO DE LOS USOS Pág. 136

- 4.1. DE LAS CONDICIONES DE USO
- 4.2. USO RESIDENCIAL
- 4.3. USO PRODUCTIVO
- 4.4. USO TERCARIO
- 4.5. USO DE EQUIPAMIENTO
- 4.6. USO DE SERVICIOS
- 4.7. USO DE ESPACIOS LIBRES
- 4.8. USO DE INFRAESTRUCTURAS
- 4.9. USO DE GARAJE
- 4.10. USOS EXISTENTES

5.- CUADROS RESUMEN Pág. 158





1.- DISPOSICIONES GENERALES

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

1.1. OBJETO, CONTENIDO, ALCANCE Y AMBITOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 1. OBJETO

El Objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de DERIO, es el de la revisión de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes al considerar que se producen algunas de las causas enumeradas en el artículo 14 de la normativa vigente para proceder a esa revisión anticipada, cuales son:

- El agotamiento de las actuales normas subsidiarias.
- Actuaciones sectoriales que obligan a la modificación (supresión de enclaves territoriales en el Txorierrri, previsiones del Plan Especial del Aeropuerto de Bilbao, etc.)

Las Normas Subsidiarias servirán para regular todo el proceso de planeamiento y su ejecución, urbanización y edificación en el municipio de DERIO, correspondiendo al Ayuntamiento de Derio su aplicación e interpretación.

Salvo mención expresa diferente, las referencias a la L.S. (Ley del Suelo) hechas en el desarrollo de las presentes Normas han de entenderse que remiten al "Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril.

En caso de duda, oscuridad o laguna para la interpretación de este texto normativo, las fuentes del Derecho Urbanístico aplicables serán las siguientes:

A) Normativa Estatal.

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, en aquellos preceptos que, habiendo sido declarados de competencia plena o básica del Estado por las S.T.C. 61/1997, se mencionan en la Disposición Derogativa Unica de la Ley 6/1998.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en lo que no se oponga a la regulación básica contenida en la Ley 6/1998 y en aquellas normas del Texto Refundido de 1992 que han sido asumidas por la Disposición Derogatoria de la L.R.S.V, siempre que no exista regulación propia de la C.A. del País Vasco.
- Reglamentos de Desarrollo del Texto Refundido de 1976 (Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística).
- Reales Decretos, Leyes 3/198⁸, de 14 de Marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística, y 16/1981, de 16 de Octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

B) Normativa Autonómica.

- Ley 4/1990, de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.



20 MAR 2003

- Ley 17/1994, de 30 de Junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- Decreto 28/1997, de 12 de Febrero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación del País Vasco.
- Ley 5/1998, de 6 de Marzo, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.
- Ley 11/1998, de 20 de Abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las Plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Ley 20/1998, de 29 de Junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.

En todo caso, y con carácter general, debe quedar constancia de que toda referencia a textos legales, normativas y disposiciones, lo son en referencia a los vigentes en el momento de aplicación de estas Normas Subsidiarias

Art. 2. CONTENIDO

Son elementos constitutivos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de DERIO los documentos siguientes:

- . SINTESIS DE LA INFORMACION
- . MEMORIA
- . NORMAS URBANISTICAS
- . PLANOS DE ORDENACION

De la documentación citada se considerará con valor normativo de obligar a Administración y particulares:

- . NORMAS URBANISTICAS
- . PLANOS DE ORDENACION

Los demás documentos y estudios tendrán carácter complementario.

Art. 3. ALCANCE

Las Normas Urbanísticas que constituyen el presente documento, son las definidas en el artículo 71 del Texto Refundido de la Ley del Suelo poseyendo, en consecuencia, el rango jerárquico de las Normas Urbanísticas de los Planes Generales, según lo indicado en el artículo 70 de la Ley del Suelo.

Incluyen igualmente la documentación escrita comprensiva de la definición de las determinaciones y documentos establecidos en el citado artículo 71 y en sus concordantes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



Art. 4. AMBITO TERRITORIAL.

Bahin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

Este documento constituye las Normas Urbanísticas de las normas Subsidiarias de ámbito municipal reguladas en el Capítulo IV del Título I de la Ley del Suelo y artículos 88 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y se refiere especialmente, como ámbito de su aplicación al término municipal de DERIO. No obstante, la propia Normativa especifica el ámbito y alcance de aplicación de sus determinaciones en los ámbitos territoriales de las distintas Clasificaciones del Suelo realizadas.

En el área de cada uno de los ámbitos de Planeamiento es decir, de los Sectores, Polígonos, Unidades de Ejecución o Actuaciones Asistemáticas en Suelo Urbano, se indica el ámbito de aplicación de estas Normas y las determinaciones específicas propias de cada ámbito de Planeamiento.

Las Normas Específicas de cada Sector, Polígono, Unidad de Ejecución o Actuación Asistemática en Suelo Urbano, prevalecerán en su ámbito sobre las indicaciones de la presente Normativa de carácter general o que no indiquen de forma expresa el ámbito de aplicación.

Cuando no se especifique el ámbito de aplicación de cualquier determinación de la presente Normativa, se considerará como determinación general y se entenderá que se aplica a la totalidad del término municipal de DERIO siempre que no venga su contenido definido por un parámetro urbanístico básico o por una Norma Específica, para su ámbito territorial más restringido, de forma contradictoria con dichas determinaciones, en cuyo caso prevalecerán las determinaciones de menor ámbito espacial.

Art. 5. AMBITO TEMPORAL.

Las Normas entrarán en vigor una vez publicado su articulado en el Boletín Oficial de Bizkaia y transcurrido el plazo de quince días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y mantendrán su vigencia hasta la revisión o modificación del Planeamiento, tramitado de acuerdo con el "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, o Legislación que la sustituya.

Art. 6. INTERPRETACIONES.

Las presentes Normas, se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos indicados en ellas.

En los casos de duda o de imprecisión, prevalecerá siempre la solución más favorable a la menor edificabilidad, altura y ocupación y a la mayor separación a calle o entre edificios y a la mayor dotación de equipo comunitario y mejor calidad de urbanización, todo ello contemplado desde el punto de vista del interés municipal.





20 MAR 2003

Art. 7. CONTRADICCIONES.

Behin-Betiko Onerena

Aprobación Definitiva

En el caso de que, eventualmente, no haya correspondencia entre la documentación escrita y la documentación gráfica, o entre planos a distinta escala, prevalecerá aquella que venga expresada de una forma más detallada.

Este criterio será aplicable a la documentación propia de las Normas Subsidiarias, no así entre la documentación de éstas y la de los expedientes urbanísticos que las desarrollen, en cuyo caso prevalecerá lo indicado en las Normas Subsidiarias.

Art. 8. CONSULTA

Cualquier documento integrante en todos y cada uno de los expedientes urbanísticos que afecten en un futuro al territorio municipal, como Plan, Normas Complementarias, Estudios de Detalle, Proyecto de Urbanización Normas, Ordenanzas, catálogos, Memorias, etc., estará dispuesto a consulta pública en cualquier circunstancia y no se podrá evitar ejercer este derecho bajo ningún pretexto, tanto en los períodos de exposición al público, como en cualquier otro momento posterior a la fecha de aprobación definitiva del expediente.

A este efecto el Ayuntamiento de DERIO dispondrá de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de Planeamiento, destinado exclusivamente a la consulta por los particulares. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiendo extenderse en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

Los particulares podrán solicitar siempre por escrito la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución, Polígono o Sector, presentando solicitud en el registro General del Ayuntamiento, de forma que los datos de la Solicitud no produzcan dudas de su situación y de sus circunstancias.

Se presentará plano de situación en los planos oficiales a escala 1/1.000 en S.U. y S.A.U. ó 1/5000 en S.N.U., y plano de parcela a escala 1/250 con indicación exacta de sus límites y cartografía de calidad.

La información urbanística municipal incluirá:

- Clasificación de suelo que corresponda a la finca.
- Expediente urbanístico propio para su gestión con sus normas específicas.
- La Calificación del Suelo con la zona en que se sitúa.
- Los parámetros urbanísticos básicos.
- Cualquier otra determinación urbanística que le afecte.





20 MAR 2003

A los efectos, el Ayuntamiento elaborará un modelo de ficha que recoja de forma ordenada y sistemática estos datos urbanísticos y que se titulará "Cédula Urbanística Municipal".

El Ayuntamiento, cuando se trate de un expediente de iniciativa particular, exigirá la entrega de un juego completo de reproducibles en papel poliéster y en soporte magnético compatible con los sistemas municipales, de toda la documentación gráfica constitutiva del expediente urbanístico.

Art. 9. VISADO

Todos los expedientes que se admiten a trámite por el Ayuntamiento y otro Organismo, deberán estar suscritos por Facultativo o Facultativos legalmente autorizados al efecto y visados por el Colegio o Colegios profesionales correspondientes.

El no visado o la falta de suscripción por técnico facultativo al efecto, impedirá la aprobación inicial del expediente, sin perjuicio del derecho a la subsanación del defecto que asiste a los interesados, conforme a lo provisto en el artículo 9.1-4º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales ó 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según proceda.

Se exceptúan de la necesidad de cumplimentar el requisito del visado colegial, aquellos expedientes urbanísticos redactados y suscritos por facultativos que sean funcionarios del órgano de la Administración promotora del expediente correspondiente.

En estas circunstancias bastará con la suscripción del expediente por todos y cada uno de los facultativos redactores, sin que pueda englobarse su suscripción bajo las siglas de una oficina o servicio municipal.

Art. 10. OBLIGATORIEDAD

La obligatoriedad de observancia de las presentes Normas y el conjunto de sus determinaciones, comporta las limitaciones que establece el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo..

Con carácter excepcional y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos de tramitación que se indican, el Ayuntamiento de DERIO, podrá autorizar usos u obras de carácter provisional, no previstas en la presente Normativa.

Para que puedan autorizarse usos y obras no previstas en las presentes Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- 1.- Que haya sido formalmente solicitado como licencia a título de precario por el peticionario de la licencia



20 MAR 2003

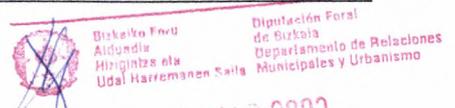
- 2.- Que el uso u obra y en el caso de que se autoricen los dos ~~conceptos (uso y obra)~~, con el carácter la obra de contener el uso, ambos deberán tener naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso, se deberá justificar que su carácter es temporal y provisional y que no posee en sí, por su propia finalidad, una vocación de permanencia, con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Será preciso demostrar la justificación de la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto.

Las obras, para poder ser autorizadas conforme a lo indicado en este artículo, serán obras cuyas características constructivas, han de cumplir las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto no se admitirán como tales las obras de construcción clásica, de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica.

Al contrario, se exigirá, estructura metálica atomillada, cierres de paneles desmontables y cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona.

- 3.- Los usos y obras, no dificultarán en ningún caso, la ejecución del Planeamiento y no supondrán un atentado a la debida protección del paisaje, tal como se indica en la presente Normativa, ni a la protección debida a las vías de comunicación, no pudiéndose admitir obras que originen desmontes de tierras superiores a 2,5 m., o muros de contención que superen la altura indicada.
- 4.- La autorización prevista en los apartados anteriores, se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo los usos y obras, deberán cesar cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado, el cual será plazo máximo, salvo prolongación expresa de dicho plazo por otro igualmente definido. No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, que se ha hecho constar en el Registro de la propiedad el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la Licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral, serán de cuenta del autorizado
- 5.- El régimen para la tramitación y concesión de Licencia de obras o uso con carácter provisional, conforme el presente artículo serán el mismo que para los usos y obras normales indicadas en la presente Normativa, con el complemento específico de lo indicado en el presente artículo.





Deputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

1.2. COMPLEMENTACION Y DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 11. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Se podrán redactar, tramitar y aprobar Normas Urbanísticas con el carácter de Normas Complementarias de las presentes, en aquellos casos en que así se estime oportuno para una mejor gestión urbanística y para regular aspectos no previstos en las presentes Normas.

Se redactarán en todo caso dentro del respeto de lo indicado al efecto en el artículo 95 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con referencia a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

Art. 12. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las presentes Normas Subsidiarias se completarán o desarrollarán a través de las siguientes figuras de planeamiento:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| - EN SUELO URBANO | Planes Especiales de Reforma Interior |
| : | Estudios de Detalle |
| | Proyectos de Urbanización. |
| - EN SUELO URBANIZABLE: | Planes Parciales |
| | Estudios de Detalle |
| | Proyectos de Urbanización. |

Además, en toda clase de suelo podrán tramitarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- . Protección del paisaje y de las vías de comunicación.
- . Ejecución directa de las obras de infraestructura del territorio.
- . Dotación de Equipamiento.

Todas estas figuras de planeamiento se ajustarán en su contenido y determinaciones a lo dispuesto en las presentes Normas, así como a lo establecido en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollen.



1.3. MODIFICACION, REVISION Y ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Bigotzatzen Foral
de Bizkaia
Departamendu de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 13. MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Sólo se podrá modificar la presente Normativa, cuando la variación de alguna de sus determinaciones, no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

Bahin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva

Unicamente se podrán modificar de la presente Normativa, aquellos aspectos que supongan una adaptación de sus determinaciones y de la existencia de instalaciones, edificios, usos o actividades no detectados en la redacción de estas Normas, a la realidad física y que obligue a modificaciones justificadas para su desarrollo coherente y correcto.

Cualquier modificación, si afecta a cambio de uso o a superficie de techo, deberá presentar una justificación completa y detallada de su impacto en las previsiones globales del Planeamiento, en lo referente a población, empleo, equipo urbano local, equipo comunitario de Sistema General, y en lo referente al impacto sobre las redes básicas de saneamiento, abastecimiento de agua, acceso rodado existente y espacios libres.

Siempre se deberá justificar cualquier modificación, desde el punto de vista del interés público, siendo esta condición positiva, de favorecer el interés público, condición indispensable, para la aprobación municipal de la modificación propuesta.

Se respetarán escrupulosamente las indicaciones que respecto a modificación de los elementos de los Planes, indica el Art. 49 de la Ley del Suelo.

Art. 14. REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Cualquier revisión de las presentes Normas Subsidiarias deberá ser completa y alcanzará a todos los aspectos de las mismas. El Ayuntamiento, transcurridos 8 años desde la aprobación definitiva de estas Normas procederá a su revisión automática.

Al margen de esa revisión automática, se podrá realizar una revisión anticipada y por tanto adoptar nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del Territorio o a la clasificación del suelo por cualquiera de las siguientes causas:

- La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre el modelo previsto.
- El agotamiento de la capacidad de las Normas Subsidiarias.
- Cualquier actuación sectorial que obligue a modificar las Normas Subsidiarias y que altere la coherencia territorial de las mismas.



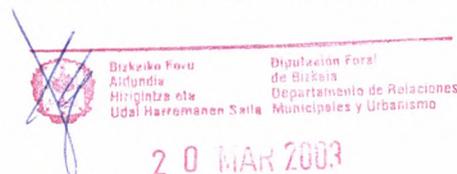
- La aprobación de una figura de planeamiento de rango superior o de cualquier disposición legal que determine su revisión.
- El acuerdo municipal de sustituir estas Normas Subsidiarias por un Plan General de Ordenación Urbana.

Cualquiera de las causas enunciadas deberán evaluarse a través de informes técnicos y jurídicos emitidos por profesionales competentes en materia urbanística.

Art. 15. ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

En el supuesto de que se produjera una reforma de la legislación urbanística vigente con anterioridad a los ocho años de plazo fijados para la revisión automática de estas Normas Subsidiarias, podrá procederse a la Adaptación de las mismas con el fin de acomodarse al régimen jurídico de la nueva legislación.

Si la Adaptación supusiera la Revisión de Normas Subsidiarias, ésta deberá ajustarse a las condiciones establecidas por el artículo anterior.



Behin-Betikoa Onerena Aprobación Definitiva



1.4. ADMINISTRACION ACTUANTE Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.



Bizkaiko Foru
Aidundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

Art. 16. CONTROL Y ADMINISTRACION ACTUANTE.

20 MAR 2003

El Ayuntamiento de DERIO como Administración Actuante ejercerá el control en todo lo que concierne a la implementación de las presentes Normas Subsidiarias.

Así el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las determinaciones recogidas en este Documento adoptando las medidas de disciplina urbanística que le otorga la legislación vigente.

Art. 17. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Quedará fuera de ordenación cualquier edificación, construcción o instalación que resulte disconforme con lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias

A esos efectos se consideran dos situaciones distintas:

1. Fuera de ordenación de acuerdo con lo establecido por el artículo 60.1 del TR de la vigente Ley del Suelo. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. este tipo de edificios se corresponden con los que aparecen sustituidos en la nueva Ordenación propuesta en las UU.EE. así como con los que ocupan suelo destinado a Sistemas Generales y Locales.
2. Fuera de ordenación de acuerdo con lo establecido en el art. 60.3 del TR de la vigente Ley del Suelo.

Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que no supongan un aumento de volumen o de la superficie construida y se permitirán los usos existentes siempre que se mantengan con un nivel de actividad que no suponga un aumento del riesgo de molestias, salubridad o peligrosidad.





1.5. SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS

Art. 18. PARCELA BRUTA

Se considera como Parcela Bruta, la parcela antes de efectuarse las cesiones correspondientes de viales y espacios libres, equipo escolar y dotaciones.

Art. 19. PARCELA NETA

Es la superficie de parcela comprendida entre las alineaciones oficiales.

Art. 20. SUPERFICIE OCUPADA DE PARCELA.

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de los límites exteriores definidos por la proyección sobre un plano horizontal de la edificación y de la edificación subterránea.

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contra.

Art. 21. SUPERFICIE EDIFICADA DE PARCELA.

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de los límites exteriores definidos por la proyección sobre un plano horizontal de la línea de encuentro de la edificación con el terreno.

Art. 22. SOLAR

Tendrán la condición de solar, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones:

Que la vía a la que de la parcela, tenga pavimentada la calzada y encintado de acera.

Disponga de suministros de agua, red eléctrica de baja tensión, alumbrado público, red de saneamiento y de agua.

Tenga realizados los trabajos de desmonte y consolidación de tierras, así como los de jardinería en su caso.

Tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva



Todos estos servicios, deberán ajustarse para considerarse válidos a las condiciones mínimas impuestas por las Normas a las obras de urbanización.

Behin-Betiko Onerapena
Hirigintza eta Udal Harremanen Saila
Diputación Foral de Bizkaia
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 23. ANCHURA DEL SOLAR.

Behin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva

Se denomina anchura del solar, en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela a la calle.

En la normativa correspondiente, se determina la anchura y fachada mínima por debajo de las cuales se considera el solar inedificable.

Art. 24. PROFUNDIDAD DEL SOLAR.

Se denomina profundidad del solar, a la distancia medida en perpendicular a la calle, entre las alineaciones interior y exterior.

Art. 25. SOLAR INEDIFICABLE

Se considera solar inedificable, a aquél que no reúna las condiciones mínimas para ser edificable.

Las condiciones se establecen en cada caso y hacen referencia como mínimo a:

Anchura de solar

Fondo de solar.

Angulo de los linderos, con las alineaciones de la calle, que en cualquier caso no podrán ser superior a 10°.

Superficie mínima del solar.

Art. 26. ALTURA DE LA EDIFICACION.

Es la distancia vertical entre, la rasante de la acera en el punto de arranque de la edificación y la cara inferior del último forjado.

Art. 27. ALTURA DE PISOS.

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados superior e inferior que limitan la planta correspondiente.





Art. 28. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y el techo acabado de la planta correspondiente.

Art. 29. PIEZA HABITABLE.

Se considera pieza habitable aquella que se dedica a la estancia continuada por parte de las personas.

Se excluyen de esta definición a vestíbulos, pasillos baños, despensas, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Art. 30. PLANTA BAJA

Es la planta del edificio, cuyo piso esté a la cota de la rasante de la acera, a una altura inferior a un metro de dicha rasante.

Art. 31. PLANTAS DE PISOS.

Son los que están por encima de la planta baja.

Art. 32. SOTANO.

Se considera sótano, la planta cuyo techo se encuentra por debajo de un metro a partir de la rasante de la acera en contacto con la edificación.

Art. 33. SEMISOTANO

Se considera semisótano la planta que tiene parte de su piso por debajo de la rasante de la acera y parte de su techo por encima de un metro a partir de la rasante de la acera en contacto con la edificación.

Art. 34. EDIFICIO EXENTO.

Es aquél que está separado de otras construcciones, en una distancia al menos de cinco metros en cualquiera de sus fachadas.





20 MAR 2003

Art. 35. EDIFICIO CONTIGUO

Behin-Betiko Oneapena

Aprobación Definitiva

Es aquél que está separado de otra construcción por una distancia menor de cinco metros en alguna de sus fachadas.

Art. 36. MODO DE MEDIR LAS ALTURAS DE LA EDIFICACION.

La altura de la edificación se medirá sobre una vertical que pase por el punto medio de la fachada.

Dicha altura, será la distancia entre la rasante de la acera en ese punto y la cara inferior del último forjado.

Si la rasante de la acera, a que da la fachada del edificio, originare en algún punto de la fachada una diferencia de más de sesenta centímetros por encima de la del punto medio de la fachada, la altura del edificio se medirá a partir del plano situado sesenta centímetros por debajo del punto cuya diferencia a cota por encima de dicho punto medio sea mayor.

Art. 37. SUPERFICIE UTIL

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara inferior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, tendedores y otros cuerpos salientes, semicerrados o abiertos, hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de la superficie útil cerrada queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal, superior a 100 cm²., así como la superficie de suelo en la que la altura libre, sea inferior a 1,50 m.

Art. 38. SUPERFICIE DE TECHO

Se entiende por superficie de techo o superficie construida, la del forjado o techo, cerrada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior.

Incluirá asimismo, la superficie de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos.

Cuando exista una diferencia de altura entre las rasantes del perímetro del edificio tal que permita iluminar o dar acceso independiente a locales de semisótano, estos contabilizarán en el cómputo de la superficie construida en una proporción igual a la relación entre la superficie de su fachada sobre rasante respecto a la superficie de su cerramiento perimetral, se halle enterrado o no, computado desde el plano horizontal definido por la rasante de menos cota.



El producto de la superficie construida total del semisótano en cuestión, por la relación anterior, nos dará la superficie construida a efectos de incrementar la existente sobre la rasante tomada como referencia.

Se descontarán del cómputo de esa superficie, la ocupada en planta por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².


Buzkako Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saita
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003

Behin-Betiko Oneapena Aprobación Definitiva



2. NORMAS DE CARACTER GENERAL



2.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

2.1.0 CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 39. CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo del término municipal de DERIO queda clasificado de acuerdo con la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y a los efectos de establecer su régimen jurídico en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

SUELO URBANO, es el definido como tal en los planos nºs 03 y 04. Se considerará también como tal el Suelo que en desarrollo de los Planes Parciales previstos llegue a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, ejecutados de acuerdo con un Proyecto de Urbanización aprobado.

SUELO URBANIZABLE, es el definido como tal en los planos nºs. 03 y 04.

SUELO NO URBANIZABLE, está constituido por los terrenos cuya función determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan, quedando sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como aquellos otros que el planeamiento general considere necesario preservar para la mejor protección de los valores a los que se ha hecho referencia.

Art. 40. TRANSFORMACION DE SUELO URBANIZABLE EN SUELO URBANO.

El Suelo URBANIZABLE, en la medida de que en la ejecución de las presentes Normas vaya realizando su urbanización y se haga efectivos los deberes que a los propietarios de esta clase de suelo, obliga el artículo 18 de la Ley 6/98 irá alcanzado el carácter de suelo urbano y por tanto le será de aplicación el régimen urbanístico establecido para esa clase de suelo.



20 MAR 2003

2.1.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Art. 41. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios y se adquieren por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito correspondiente. El 10% restante será cedido obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Derio libre de cargas de urbanización.

En el supuesto de obras de rehabilitación únicamente corresponderá al Ayuntamiento el 10 por 100 del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.

Art. 42. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

En suelo urbano no podrá ejercerse la facultad de edificar hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de las obras de urbanización y, en su caso, los requisitos de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las Normas Generales de edificación serán las recogidas en el apartado 2.3.

Art. 43. CONDICIONES DEL SOLAR

A los efectos de conseguir la condición de solar, una parcela deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Que esté clasificada como urbana por las presentes Normas o que estándolo como urbanizable, haya adquirido la condición de suelo urbano de acuerdo con lo dispuesto en el art. 22.
2. Que la vía a la que da frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.
3. Que disponga de suministro de agua, red eléctrica a baja tensión, alumbrado público y red de saneamiento y que estos servicios se ajusten a las condiciones mínimas de urbanización impuestas en la presente Normativa.



4. Que tenga realizados los trabajos de desmonte y consolidación de tierras, así como los de jardinería en su caso, y que cumpla las condiciones citadas en el apartado anterior.
5. Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

Behin-Betiko Onespena
Aprobación Definitiva
20 MAR 2003

Art. 44. PARCELACIONES EN SUELO URBANO

No se permitirá en esta clase de suelo ninguna división de terrenos incluidos dentro de una unidad de ejecución urbanística hasta que no se haya realizado el proyecto de Reparcelación o Compensación correspondiente. Tendrán carácter de indivisibles (art. 95 del T.R. de la L.S.)

Los resultantes de estos proyectos, en caso de que la parcela perteneciera a varias Unidades de Ejecución o que parte de ella quedara fuera de alguna de ellas, podrá dividirse siguiendo la línea de delimitación de las Unidades de Ejecución.

Art. 45. PARCELAS INEDIFICABLES EN SUELO URBANO

En los casos de parcelas no incluidas en UU.EE. que limiten con otras que resulten inedificables y no contengan edificaciones dentro de Ordenación ni estén destinadas a sistemas generales o locales, deberá procederse a la delimitación de un polígono o U.E. que garantice el justo reparto de las cargas y beneficios del Planeamiento.

Art. 46. CESIONES OBLIGADAS

Tal y como establecen los artículos 84 del T.R. de la L.S. y 46.2 del Reglamento de Gestión, las cesiones obligatorias y gratuitas, se harán a favor del Municipio y consistirán en la totalidad de la superficie destinada a viales, parques, jardines públicos y centros de E.G.B al servicio del Polígono o Unidad de Ejecución, como mínimo, además de las que con carácter particular se especifiquen para cada U.E.

Las cesiones se ajustarán a lo dispuesto en las Normas específicas de cada Polígono o Unidad de Ejecución en sus dimensiones, ubicación y condiciones particulares.

Art. 47. COSTES DE URBANIZACION

De acuerdo con el cuadro de obligaciones establecido en la Ley 6/1998 y los artículos 83.3 y 84.3 y 89 del R.G., los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística deberán costear la urbanización.

Las obras de urbanización comprenderán los siguientes conceptos y como mínimo los del artículo 89 R.G.

- Obras de vialidad.
- Obras de saneamiento.

- Suministro de agua.
- Suministro de energía eléctrica.
- Jardinería y arbolado.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Aldizketa eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

Dichas obras de urbanización deberán cumplir las condiciones mínimas para las obras de urbanización de esta Normativa y se ajustarán a las condiciones particulares de cada Polígono, Sector o Unidad de Ejecución.

Correrán asimismo y tal como dispone el art. 60 R.G. a cargo de los titulares de los terrenos, las indemnizaciones derivadas de la demolición de edificios o destrucción de plantaciones como consecuencia de la ejecución del Plan.

Será también de cuenta de los adjudicatarios de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de Urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación y compensación (Art. 61 R.G.).

Art. 48. CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán a cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas por los particulares y recepcionadas por el Ayuntamiento, en las condiciones impuestas por la presente Normativa.

Art. 49. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y USOS PERMITIDOS

Los aprovechamientos, usos y determinaciones de las distintas áreas del Suelo Urbano vienen establecidos en los artículos correspondientes del capítulo 3 NORMAS DE CARACTER PARTICULAR.





2.1.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Art. 15 a 18).

En esta clase de suelo el correspondiente planeamiento de desarrollo deberá formularse por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de los diferentes sectores en el plazo máximo de 1 año, desde la aprobación definitiva de estas Normas.

El cumplimiento de los deberes de equidistribución de beneficios y cargas, cesión de terrenos y aprovechamientos y ejecución de la urbanización habrá de realizarse en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

Con carácter general, las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo de 2 años a partir de la inscripción del proyecto de equidistribución correspondiente en el Registro de la Propiedad (salvo que la limitación del Sector o la Unidad se establezcan menores plazos), garantizando la ejecución de la urbanización si ésta no estuviera previamente concluida.

El incumplimiento de estos plazos dará derecho al Ayuntamiento de Derio a la expropiación o renta forzosa de los terrenos o a la modificación del planeamiento sin derecho alguno de indemnización, todo ello sin perjuicio de su opción de formular tramitar de oficio los correspondientes Planes y Proyectos, previa audiencia de los afectados.

Art. 50. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

En Suelo URBANIZABLE, no podrá ejercerse la facultad de edificar hasta que se hubiera aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente al sector en que se encuentre y se apruebe y ejecute el Proyecto de Urbanización, habiendo adquirido la condición de solar de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de estas Normas sin perjuicio de lo previsto en el artículo 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

Las Normas de edificación para este tipo de suelo vendrán definidas por el Plan Parcial correspondiente, teniendo las del apartado 2.3. carácter subsidiario.

Art. 51. PARCELACIONES

No se permitirá en esta clase de suelo ninguna división de terrenos, incluidos dentro de un sector, hasta que no se haya aprobado y ejecutado el proyecto de reparcelación o de compensación consiguiente.

Tendrán carácter de indivisible las parcelas resultantes de estos proyectos.



En caso de que la parcela perteneciera a varios sectores o polígonos o que parte de ella quedara fuera de ellas, podrá dividirse siguiendo la línea de delimitación de los sectores o polígonos.

Behin-Betiko Onespina
Aprobación Definitiva
Udal Harremanen Saria Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 52. CESIONES OBLIGADAS

Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva

Las cesiones obligadas y gratuitas se harán a favor del Municipio o, en su caso, de la Entidad Urbanística Actuante, de acuerdo con los artículos 84.3 de la L.S. y 46.3 del Reglamento de Gestión y serán las siguientes:

- La superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos previstos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- El 10% del aprovechamiento lucrativo del sector libre de cargas de urbanización.

Las dimensiones y condiciones particulares de las cesiones se ajustarán a lo dispuesto en la normativa particular de cada sector y en todo caso serán como mínimo las especificadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Art. 53. COSTES DE URBANIZACION

Serán por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, de acuerdo con lo establecido por el art. 47 de estas Normas. El Ayuntamiento no costeará la parte correspondiente a la cesión de aprovechamiento a que se hace referencia en el art. 51 de estas Normas, ya que la recibe libre de cargas de urbanización.

Art. 54. CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Se realizará de acuerdo con lo establecido para el suelo urbano en el artículo 48 de estas Normas.

Art. 55. APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y USOS PERMITIDOS.

Las Normas Subsidiarias califican las diferentes áreas del Suelo URBANIZABLE, de acuerdo con la documentación gráfica, con diferentes usos globales.

En cada una de estas áreas, la regulación pormenorizada del uso predominante se fijará en el Plan Parcial correspondiente.

Los aprovechamientos y determinaciones para los distintos sectores del suelo Urbanizable vienen establecidos en los artículos correspondientes del CAPITULO 3: NORMAS DE CARACTER PARTICULAR.



El Aprovechamiento medio correspondiente a cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento lucrativo total, establecido de acuerdo con el sistema del artículo 31 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por la superficie total del Sector.

 Bizkaiko Foru
Aidundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespina Aprobación Definitiva



2.1.3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE



Art. 56. REGIMEN GENERAL

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

El Suelo No Urbanizable viene regulado por el régimen urbanístico común y por los parámetros urbanísticos correspondientes a cada zona de protección en que se divide esta clase de suelo, cuya relación es la siguiente:

- Suelo no Urbanizable Común
- Suelo no Urbanizable de Protección Agropecuaria.
- Suelo no Urbanizable de Protección Forestal
- Suelo no Urbanizable ocupado por Sistema General.
 - . Sistema General de Comunicaciones.
 - . Sistema General de Infraestructuras.
 - . Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Art. 57. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

En suelo no urbanizable sólo podrá ejercerse la facultad de edificar en las condiciones fijadas para cada zona en las que se divide esta clase de suelo.

Cualquier edificación deberá realizarse en parcelas que tengan frente a caminos que garanticen su acceso en vehículos utilitarios a motor durante todos los días del año.

Quedan prohibidos los usos de carácter urbanos y los industriales que no se recojan en alguna de las zonas, así como los edificios destinados a vivienda colectiva.

Se podrán realizar en esta clase de suelo y de acuerdo con las determinaciones concretas fijadas para cada zona:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza de la explotación y destino de la finca y se ajusten a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Organismo que ejerza sus competencias en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Podrán también construirse a través del procedimiento establecido en el art. 85 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda uni o bifamiliar (siempre que la vivienda esté vinculada a una explotación



20 MAR 2003

agropecuaria y esta construcción sea necesaria para el desarrollo de la actividad), construcciones deportivas o de recreo de carácter privado vinculadas al uso de vivienda y bordas y refugios.

Se posibilitará la reposición de aquellas viviendas que deban ser objeto de expropiación en cualquier supuesto causado por la construcción o implantación de sistemas generales, siempre que el órgano expropiante, a propuesta del Ayuntamiento, considere que se cumplen los siguientes requisitos:

- La vivienda expropiada sea residencia habitual.
- La zona sobre la que se ubique la nueva vivienda sea un suelo no urbanizable, sin ningún tipo de protección.
- Se informe por el Departamento de Urbanismo, lo que se entenderá favorable si no se notifica en el plazo de quince días.
- La edificabilidad máxima de la nueva vivienda será la equivalente a la superficie construida del edificio expropiado incrementada en un 30%.
- La nueva vivienda deberá responder a la tipología de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- La parcela mínima, tanto para la tipología de vivienda unifamiliar como bifamiliar será de 2.000,- m2. de superficie.

Art. 58. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

Se contemplan en este concepto las siguientes:

- a) "Caserío": Edificación aislada destinada al trabajador agrícola. Comprende los usos de vivienda, cuadra, almacén de aperos y productos de la labranza y garaje al servicio del caserío.

El solicitante de la licencia y destinatario de la vivienda debe ser el propio titular de la explotación agropecuaria.

Un mismo titular no puede tener en propiedad más de una vivienda unifamiliar en el Suelo No Urbanizable del municipio.

El caserío formará un volumen único y se atenderá a las condiciones de edificación de estas Normas.

- b) "Construcciones vinculadas a la producción agrícola, ganadera o forestal". Dentro de este tipo de construcciones se distinguen:

- Las cuadras.

Tendrán la consideración de cuadras, aquellas construcciones que tengan la misión de albergar animales.



20 MAR 2003

Behin-Betiko Onepena

Aprobación Definitiva

- Las industrias de primera manipulación de madera secadores, serrerías, etc.
 - Pabellones rurales en general y elementos anejos a la explotación agropecuaria.
- c) "Almacén agrícola o txabola". Tendrán esta consideración las construcciones que cumplan con las condiciones siguientes:
- Sirve de almacén de herramientas, utillaje y maquinaria agrícola.
 - Su superficie útil no será superior a 30,- m2., con una superficie de parcela mínima vinculada de 7.500,- m2.
- d) "Los invernaderos". Elementos de cubrición, generalmente prefabricados que constarán de una estructura ligera y una superficie de cierre transparente.

Art. 59. CASERIOS

Serán de carácter unifamiliar o bifamiliar y estarán vinculadas a una explotación agropecuaria.

La solicitud de construcción deberá ser acompañada por una relación que demuestre la congruencia de las dimensiones de los edificios con respecto a las de las superficies de los terrenos de la explotación y a sus programas productivos.

Además se deberán justificar las siguientes condiciones:

- . Que la edificación es necesaria para el desarrollo de la actividad.
- . Que el titular desarrolle la actividad empresarial agropecuaria como principal, en cuanto a sus rendimientos económicos.
- . Que el titular tenga una experiencia profesional mínima de tres años en actividades agrarias como dedicación principal de su trabajo.
- . Que conste oficialmente como residente en el municipio en el que se encuentre la explotación o en alguno con él limítrofe durante un plazo no inferior a cinco años.

Igualmente se deberá acreditar la condición de agricultor o ganadero con dedicación laboral directa con la explotación, justificándose este extremo en base a la descripción y aportación de las pruebas necesarias para demostrar que se dispone de los terrenos y demás medios de producción suficientes para construir una explotación agropecuaria que permita el mantenimiento de las unidades familiares para las que se solicita licencia para la construcción de sus viviendas, así como la necesidad de que la vivienda se ubique en la propia explotación.

Por cada explotación agropecuaria solamente podrá obtenerse la concesión de licencia acogida al uso de vivienda familiar ligada a una explotación agropecuaria una única vez, sin que el cambio de titular de la explotación permita la obtención de una nueva licencia. Con ese objetivo, en la declaración de obra nueva de la vivienda deberá recogerse la vinculación de la edificación a la finca en la que se desarrolla la explotación.





20 MAR 2003

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- . La entrada principal de la vivienda, se realizará por medio de un espacio cubierto y abierto al exterior (portalón). Este espacio será común si el edificio es de dos viviendas sin que pueda producirse su compartimentación.
- . Las viviendas se desarrollarán en sentido vertical y normal a la fachada principal. El muro de separación de ambas, en el caso de un caserío bifamiliar, se situará bajo el punto más alto de la cubierta y será sensiblemente perpendicular a la fachada.
- . Vinculará siempre un mínimo de 7.500,- m2. de parcela
- . Se permite el uso de vivienda, además, almacén de aperos y productos de labranza y garaje (2 plazas como mínimo por vivienda) al servicio de la vivienda.
- . La superficie máxima de ocupación será de 400,- m2.
- . La superficie mínima será de 100,- m2. construídos.
- . El número máximo de plantas será semisótano o sótano, planta baja, primera y camarote.

El sótano o semisótano servirá únicamente para los elementos auxiliares o usos complementarios de la vivienda.

El camarote podrá incorporarse al uso de vivienda.

No superará la altura máxima de 9,- m. en ningún punto del terreno.

Art. 60. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LA PRODUCCION AGRICOLA, GANADERA O FORESTAL.

Se localizarán de forma que la interferencia con el paisaje sea la menor posible. Cuestión que se justificará en la solicitud de licencia. Cuando fuere preciso se plantarán las barreras vegetales necesarias para anular o aminorar el impacto visual negativo.

1. Las cuadras: Podrá ir integrada en el caserío, salvo en núcleos rurales, que no se admiten.

La construcción se ajustará a las necesidades que plantee el programa de la explotación pecuaria.



Será calificado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco a efectos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas. Las características constructivas serán las siguientes:

- Forma de la planta rectangular o cuadrada.
- La cubierta será a dos aguas con pendiente del 25 al 35%
- La cubierta será de teja roja o material similar en forma y color.
- La cubierta será paralela al lado más largo de la planta.
- La altura máx. del alero será de 5,- metros.
- La altura máx. de la cubierta será de 7,5 metros.
- Las fachadas y la carpintería de los huecos se pintará en colores, de tal forma que desentonen lo menos posible en el paisaje.
- No se permitirá la instalación de cualquier elemento higiénico que no esté estrechamente vinculado a la actividad pecuaria.
- La distancia de estas cuadras a cualquier edificación residencial, que no fuera la del propietario, será de 100 m., de 10 m. a los linderos de la parcela, de 25,- m. a cualquier curso de agua.
- La distancia al suelo urbano y URBANIZABLE, será como mínimo de 250,- m.

2. Las industrias de primera manipulación de la madera:

- Requerirá la calificación mencionada en el apartado 1.
- Justificarán su localización teniendo en cuenta el tráfico generado y la necesidad de acceso.
- En el proyecto de instalación se contemplará, tanto las naves y sus elementos anejos como los espacios auxiliares de almacenaje, secado, etc.
- Plantarán un árbol por cada 10,- m2. cubiertos.

Lindes de la parcela y de cualquier curso de agua.

3. Pabellones rurales en general y elementos anejos a la explotación agropecuaria.

- Sus condiciones constructivas serán las mismas de las cuadras.

Art. 61. ALMACEN AGRICOLA O TXABOLA

- La forma de la planta será rectangular o cuadrada.



20 MAR 2003

- La cubierta será paralela al lado más largo de la planta y su altura máxima en alero será de 2,5 m.
- La cubierta será de teja roja o material similar en forma y color. La fachada y la carpintería de los huecos se pintarán en colores que desentonen lo menos posible del paisaje.

Behin-Betiko Oneraona Aprobación Definitiva

Se separará como mínimo 10,- m. de un edificio residencial.

Guardarán como mínimo una distancia de 10,- m. a las lindes de la parcela.

Su superficie útil no excederá de 30,- m2., con una superficie mínima de parcela vinculada de 3.750,- m2.

Art. 62. LOS INVERNADEROS

Se separarán 2,- m. de las lindes de la parcela y 25,- m. de cualquier curso de agua y esta banda de protección no podrá contener ninguna actividad al servicio de la explotación que no sea la del mero acceso.

La disposición de los invernaderos será ordenada y se aminorarán los efectos negativos que pudieran producir al paisaje.

Art. 63. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

Habrán de guardar estrecha relación con la obra a la que están afectadas. El Organismo promotor de la obra justificará su necesidad, la localización y la adecuación a los objetivos, calificación y clasificación del suelo de estas Normas. Se especificará asimismo su carácter temporal o indefinido. Con carácter indefinido sólo podrán quedar aquellas obras que sirvan al entretenimiento y servicio de la obra pública que pasarán a ser parte de la Zona de Protección del Sistema General correspondiente, debiendo quedar rodeadas en todas sus partes por una banda de protección de las mismas dimensiones que la prevista para el Sistema General.

Se situarán de forma que no afecten a los núcleos rústicos habitados.

Se plantará un árbol por cada 10,- m2. de techo construido y se aminorarán o paliarán los efectos negativos sobre el paisaje.

Art. 64. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL.

Podrá autorizarse siguiendo el procedimiento del art.44.2. del Reglamento de Gestión.

Se justificará la utilidad pública o el interés social así como la necesidad de localizarla en el medio rural y deberán ser promovidos por la Administración.



20 MAR 2003

Resolverán ordenadamente la conexión con los diferentes sistemas **generales**.

Aprobación Definitiva

Se situarán de forma que no afecten a los núcleos rústicos habitados.

Art. 65. BORDAS Y REFUGIOS

Servirán para las actividades recreativas y acampada y sólo se autorizarán cuando estén promocionadas por instituciones públicas o agrupaciones de montaña.

Queda prohibido la instalación de servicios de agua y evacuación y saneamiento.

La superficie construida no superará los 25,- m²., con una parcela mínima vinculada de 7.500,- m².

La altura máxima en aleros será de 2,50 m. y de 4,- m. en la cumbre.

Se separarán un mínimo de 10,- m. a los lindes de la parcela.

Art. 66. CONSTRUCCIONES DEPORTIVAS Y DE RECREO DE CARACTER PRIVADO VINCULADAS A LAS VIVIENDAS.

Las superficies dedicadas a estos usos no computarán como superficie construida siempre que no sean cubiertas, a excepción de los casos de frontón o construcción similar.

Art. 67. EDIFICACIONES EXISTENTES

En todas aquellas edificaciones existentes en la actualidad y que no cumplan las condiciones de parcela mínima, distancias o volumetría se podrán realizar obras de mejora y conservación de acuerdo con lo establecido en el artículo 137 del T.R. de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Se permite con carácter general en las edificaciones existentes en esta clase de suelo, obras de ampliación de hasta un veinticinco por ciento del aprovechamiento consolidado en el momento de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias del año 1.994, siempre que se cumplan los usos permitidos y el resto de los parámetros urbanísticos.

Art. 68. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Además de las condiciones que con carácter general se fijan en el art. 74 de estas Normas, las edificaciones se adecuarán a los acabados tradicionales de la zona, tanto para fachadas y cerramientos como para cubiertas que deberán ser inclinadas, salvo en el caso de



aquellas vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas que por su naturaleza deban adoptar condiciones especiales.

 Diputación Foral
Hirigintza eta
Udal Harremanen Sektorea
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 69. ACONDICIONAMIENTO DEL ENTORNO

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Las obras complementarias de acondicionamiento del terreno al servicio de las construcciones y de los sistemas generales, respetarán las características topográficas y paisajísticas del terreno:

1. Los taludes y terraplenes no superarán la pendiente del 40%, se repondrá la capa vegetal y se plantarán árboles o arbustos que aseguren la no erosión del terreno.

Se respetarán los cursos de agua, y no se alterará de manera apreciable las condiciones de escorrentía.

2. Todos los proyectos que lleven consigo una transformación del ambiente natural, en especial en lo referente a la conservación de masas arbóreas, relleno y excavación de envergadura, deberán ser previamente informados favorablemente por el Organismo Competente del Gobierno Vasco o de la Diputación Foral.
3. Los rellenos se realizarán con materiales procedentes de excavaciones, derribos, etc. No se permitirá ningún material que tenga poca consistencia o que produzca olores y otras molestias.
4. Los muros de contención no sobrepasarán la altura de 1,20 m. y serán de mampostería o de un acabado exterior similar. Esta altura se medirá desde la parte opuesta a la de contención del terreno.
5. Las vallas o cierres de fincas no superarán la altura de 2,- m. Constarán de muro de piedra que no podrá superar la altura de 1,20 m. o de estacas de madera para la colocación de alambre.
6. Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos no podrán tomar como base de apoyo o anclaje ninguno de los elementos de la edificación debiendo llegar a ésta mediante un conducto enterrado.
7. No se permite la acumulación de ningún tipo de vertido o escombros fuera de aquellos lugares que han sido calificados como vertederos o escombreras y tienen la oportuna licencia.
8. Los vertidos de aguas pluviales a los caminos vecinales o carreteras se deberán hacer en las debidas condiciones, sin invadir la calzada, colocándose los correspondientes sumideros y drenajes.





Art. 70. PLANTACIONES DE ARBOLADO

La plantación de masas arbóreas se desarrollará de acuerdo con la ~~Legislación~~ ^{Legislación} sectorial vigente y con la Normativa o programas del órgano que asuma las competencias en materia de conservación de la naturaleza.

(En concreto, el artículo 591 del Código Civil y la Norma Foral 3/94. de 2 de Junio, de Montes y Administración de Espacios Protegidos y el Decreto Foral 101/1994 de 20 de Diciembre).

No podrán, en ningún caso, realizarse plantaciones de tipo forestal en la zona de Interés Agrícola y Ganadero ni en la zona de Núcleos Rurales.

En el caso de edificaciones existentes no podrán realizarse plantaciones de masas arbóreas a menos de 25,- m. de aquéllas. Lógicamente esta limitación no afecta a las plantaciones de árboles aislados.

En el caso de caminos y vías de comunicación, deberá respetarse una servidumbre mínima de 10,- m. a eje de los mismos en los que no se podrán realizar plantaciones con independencia de las disposiciones normativas que se establezcan con carácter sectorial.

El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza Reguladora de las distancias entre Plantaciones forestales y Fincas colindantes.





2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Art. 71. SISTEMAS GENERALES

Behin-Betiko Onospena Aprobación Definitiva

Constituyen los sistemas generales, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio propuesta por estas Normas Subsidiarias.

Se definen como Sistemas Generales dentro del ámbito de las presentes Normas los siguientes:

- Sistema General de Comunicaciones:

Comprende la actual red viaria y ferroviaria del municipio en lo que hace referencia a carreteras municipales, forales o supramunicipales y elementos relacionados con el ferrocarril.

Los elementos más importantes son los siguientes:

- . La línea de ferrocarril Bilbao-Lezama de FV-ET, incluida la nueva estación construida en DERIO.
- . La antigua carretera BI-631, Bilbao-Bermeo.
- . La carretera N-637 Asua-Erletxes.
- . La nueva autovía de circunvalación.
- . La carretera Loiu-Geldos.
- . El Corredor del Txoriherri.
- . Terrenos vinculados al Aeropuerto y su ampliación.

- Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:

- . Plaza del Ayuntamiento
- . Parque Público "Uribe"

- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

A) EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- . Ayuntamiento.
- . Centro de Salud.
- . Polideportivo y Biblioteca Municipal.





20 MAR 2003

- . Residencia 3ª edad "Errekalde"
- . Parque Deportivo "Rekalde"
- . Equipamiento Comercial y Social en Bº San Miguel. (Proyectado)
- . Escuela Pública de E.G.B.
- . Instituto de B.U.P.
- . Taller de cerámica. (Antiguo Matadero)
- . Gazteleku (P.B. Arteaga)
- . Nagusien-Etxea (P.B. Arteaga)
- . Laboratorio Investigación del Gobierno Vasco
- . Parque móvil de la Diputación - Bomberos
- . Escuela Agraria
- . Cementerio de Vista Alegre
- . Cementerio Municipal.

Behin-Betiko Onarpena

Aprobación Definitiva

B) EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

- . Religiosos:
 - Iglesia Parroquial de San Isidro
 - Iglesia de San Cristóbal
 - Convento de Santa Clara.
 - Ermita San Esteban
- . Docentes:
 - Politeknika Ikastegia (Centro F.P.)
- . Deportivos:
 - Club de Tenis "Semigain"
- . Otros equipamientos:
 - Conjunto Edificio Seminario (Edificio "Arteaga Centrum")
 - Residencia 3ª edad "Indautxu 2000".
 - Residencia "Islabe"





Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- Sistema General de Infraestructuras,

- . Red Municipal de Saneamiento.
- . Red Municipal de Abastecimiento de Agua.
- . Red de distribución de energía eléctrica.
- . Red de distribución de gas
- . Red de telefonía
- . Red de Telecomunicaciones de fibra óptica.
- . Cauces fluviales existentes.

Art. 72. TITULARIDAD Y REGIMEN URBANISTICO

1. Los terrenos afectados por sistemas generales de titularidad pública deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas Subsidiarias y deberán transmitirse a la Administración Actuante con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.
2. Los terrenos de sistemas generales de titularidad pública fijados por las NN.SS. que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse a la Administración Actuante.
3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.
4. Se admite la posibilidad de Equipamiento Comunitario privado, dentro de la categoría de los Sistemas Generales.

En ese caso, que afecta a los equipamientos actualmente instalados (recogidos en el artículo 70) y a los de posible implantación futura, los terrenos lógicamente no se adscribirán al dominio público.

Art. 73. SISTEMAS LOCALES

Se definen como tales los espacios de uso y dominio público no comprendidos en el art. 70 y en particular los comprendidos en el Suelo Urbano, así como los que se deriven de la ejecución de las figuras de planeamiento que desarrollen estas Normas.



En concreto, el reciente desarrollo de los Sectores “Aldekone”, “Larrabari”, Txozna y “Untzaga”, ha supuesto la aparición de varias parcelas reservadas para Equipamiento.

A nivel gráfico no se han diferenciado en los Planos de estas Normas Subsidiarias, englobándose en el uso global correspondiente al Sector o Unidad ya desarrollados. Su pormenorización se refleja en cada Plan Parcial o Estudio de Detalle ya aprobado.

La ubicación de los Sistemas Locales de cesión impuestos en los nuevos Sectores, tienen carácter orientativo.

 Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva





20 MAR 2003

2.3. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Behin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva

ORDENANZAS DE EDIFICACION PARA EL SUELO RESIDENCIAL

Art. 74. AMBITO DE APLICACIÓN y ALCANCE.

Las presentes Normas Generales de Edificación serán de aplicación en el Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, con la salvedad de aquellos preceptos que quedan relacionados de forma expresa y detallada por su carácter propio de ordenanza zonal.

Art. 75. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

- 1) Además de los requisitos básicos que establece el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, todas las nuevas edificaciones que se proyecten en el término municipal de Derio, deberán respetar las correspondientes servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao, establecidas por Real Decreto 1647/1.980 de 20 de Junio.
- 2) Así mismo, en todos los proyectos de edificación deberán contemplarse las medidas correctoras necesarias que garanticen un nivel sonoro aceptable en función de los usos previstos para cada edificio o local.

En concreto, no se admitirán paramentos exteriores ciegos que no proporcionen un aislamiento acústico a ruido aéreo R, mínimo de 45 dBA y zonas acristaladas con un aislamiento mínimo de 30 dBA, siendo el aislamiento acústico global de la fachada superior a 35 dBA.

Art. 76. ALINEACIONES Y RASANTES

Serán obligatorias las especificadas en la documentación gráfica y las existentes en la actualidad para las áreas de edificación consolidada en las que los parámetros urbanísticos así lo exijan.

En aquellos casos en los que no se exija un Plan Urbanístico previo y por errores o imprecisiones se susciten dudas, se redactará por el Ayuntamiento o los particulares un Estudio de Detalle en el que se definan y precisen de forma definitiva.

Las alineaciones y rasantes definidas para la edificación son de dos clases, que se identifican en la documentación gráfica.

- a) De carácter obligatorio, lo que implica la necesidad de construir la edificación en la alineación definida como tal.





- b) De carácter máximo, lo que implica la necesidad de no sobrepasarla con la edificación, pudiendo realizarse los retranqueos que ~~se estimen oportunos.~~ ^{Aprobación Definitiva}

Los apartados a) y b) anteriores se refieren a las alineaciones de la parcela privatizable, salvo lo dispuesto en la Ordenanza relativa a vuelos.

Las alineaciones y rasantes definidas en los Planes de Ordenación del suelo urbano residencial serán de obligada observancia para el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del Proyecto de Urbanización.

EDIFICIOS DENTRO DE ORDENACION

Edificios catalogados como dentro de ordenación en los planos, conservarán las alineaciones, alturas y en general los parámetros urbanísticos básicos que poseen en la actualidad.

Art. 77. SOLARES y PARCELAS

1. En el Suelo Urbano

Tanto los solares como los terrenos incluidos en el ámbito del Suelo Urbano, deberán estar valladas en su límite con la vía pública y de acuerdo con la alineación correspondiente con vallas o muros de una altura mínima de 2,20 - m. y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y estén acordes con las condiciones estéticas de la calle.

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.

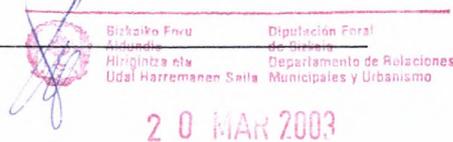
El interior de estos solares estará libre de escombros y en buenas condiciones de higiene

2. En Suelo Urbanizable y No Urbanizable

Los cierres de parcela en Suelo Urbanizable o No Urbanizable se realizarán mediante muros cuya altura no supere 1,10 metros de altura sobre la cota de terreno, siendo el resto hasta un máximo de 2,20 metros 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 discurran junto a camino, carretera o espacios públicos en el caso de que este aspecto no haya sido regulado en Planeamiento de desarrollo, el cerramiento se situará:





- a) A 4,00 metros del eje de camino o espacio que tuviera anchura inferior a 4 metros.
- b) A 2,00 metros del borde del camino o espacio con anchura superior a 4 metros, 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 la 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 decoro público.

Los cerramientos de tipo agrícola que tengan por objeto de acoto de las zonas de pasto, se podrán realizar con los materiales y procedimiento usuales, como estacas y alambre. En cualquier caso guardarán la distancia mínima de 1 metro al borde del camino al cual den frente.

Art. 78. SERVIDUMBRE POR INSTALACION DE SERVICIOS URBANOS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo y los propietarios estarán obligados a consentirlo, farolas, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad.

Art. 79. CONTROL DE LICENCIAS

En toda obra, tanto de nueva planta como de reforma, u otras sometidas a licencia municipal, se colocará en sitio visible de la fachada o valla de obra un cartel de dimensiones mínimas 1,20 x 0,80 metros, en el que figuren con grandes caracteres el nombre del propietario, el del técnico director de las obras, el contratista o gremios responsables, referencia del expediente municipal y fechas de concesión y caducidad de la licencia.

Art. 80. VALLAS DE OBRA

Se solicitará el oportuno permiso para la ocupación provisional del espacio de dominio público necesario, mediante croquis en que se expresen las dimensiones de acera, etc. y los elementos de sumideros, arquetas, tomas de agua y demás elementos existentes en el lugar.

Las vallas se conservarán en condiciones de solidez y ornato público, presentando al exterior superficies lisas y exentas de elementos susceptibles de provocar un peligro para el peatón.

Art. 81. ANDAMIAJES

Para la colocación de andamiajes se incluirá la descripción de los mismos en el proyecto de obras a que hacen referencia, exigiendo sean controladas por el técnico competente director de las obras.

Serán provistos de los elementos de protección que aseguren evitar la caída de materiales, polvo, etc. a la vía pública. A la altura de la primera planta se colocará una visera de protección confeccionada con material rígido como entablaciones de madera o elementos metálicos.





20 MAR 2003

Art. 82. ESCOMBROS

Los escombros y otros materiales de obra no podrán depositarse en vías y terrenos públicos sin licencia. Igualmente será necesaria Licencia Municipal para estacionar contenedores de escombros en la vía pública.

Behin-Betiko Onospena

Aprobación Definitiva

Art. 83. GRUAS

Cuando para la ejecución de una obra sea necesaria la instalación de una grúa, se solicitará la licencia para su instalación y funcionamiento, adjuntando a la petición la siguiente documentación:

- Plano de ubicación de la grúa en relación con el solar y sus colindantes, señalando el espacio a ocupar por la base de apoyo y con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelga el gancho.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en condiciones normales de funcionamiento.
- Documento expedido por técnico competente y visado por su Colegio Oficial acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa durante su estancia en la obra.
- Antes de la puesta en marcha, se dispondrá en la parte superior del mástil, de luz de obstáculo de mediana intensidad consistente en una luz de destello de color rojo.
- Deberá contarse con la previa Licencia Municipal.
- Se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente para el uso de grúas, siendo necesario la presentación del correspondiente proyecto técnico.

Art. 84. CONDICIONES ESTETICAS Y COMPOSITIVOS DE LA EDIFICACION.

Los edificios de nueva planta gozarán de libertad compositiva, pero deberán utilizarse materiales similares a los usados tradicionalmente en el municipio, especialmente en los entornos rurales.

FACHADAS

El proyecto de cada solar deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus distintas plantas con el fin de mantener los mismos en una misma horizontal a lo largo de la totalidad de cada fachada, sin perjuicio de las oscilaciones debidas a problemas de pendiente en los distintos tramos de las calles.

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, si su presencia y proximidad lo impusiese.



20 MAR 2003

Las fachadas laterales y posteriores, así como la planta baja, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, debiendo armonizar con el resto de la misma.

- Materiales. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.
- Modificación de fachadas. En edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

En edificios en que se hubieran realizado crecimientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

Medianerías: Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

MODIFICACIONES EN EL TRATAMIENTO DE FACHADAS

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas en las plantas superiores de un edificio, considerándose como tal el cambio de material, diseño de carpintería antepechos o barandillas o cierres de alguno de los elementos como terrazas, etc., exigirá un tratamiento homogéneo y una solución unitaria para toda la fachada.

Para ello deberán incluirse en el proyecto que recoja la modificación, partes homogéneas o completas del edificio, siendo como mínimo un frente de fachada.





20 MAR 2003

Art. 85. PERFILES DE LA EDIFICACION

El perfil vendrá determinado:

Bahin-Betiko Onerena

Aprobación Definitiva

- Por la altura del alero en función del número de plantas del edificio y las alturas parciales de cada una de ellas.
- El alero tendrá el vuelo máximo permitido en cada caso particular, con carácter general 0,80 metros.
- Del extremo del alero surgirá una línea de pendiente máxima del 50% que será la línea de cubierta.
- La longitud de los vuelos de los cuerpos salientes, marquesinas y alero, así como la profundidad de los porches se tomará a partir de la línea de fachada.

Se procurará que el alero de coronación del edificio y el forjado de la primera planta del edificio en proyecto coincidan con las de las colindantes, cuando las rasantes de las calles lo permitan.

Por encima del perfil, únicamente se permiten la construcción de huecos o lucernarios en el mismo plano de la cubierta, chimeneas, y volúmenes de servicio correspondientes a instalaciones comunitarias de las viviendas, como ascensores, antenas, etc.

Art. 86. ALTURAS DE LAS DIFERENTES PLANTAS DE LA EDIFICACION

Con carácter general serán:

- Sótano: $H > 2,30$ m.
- Planta Baja: $2,80 < H < 4,-$ m.
- Planta de Pisos: $2,50 < H < 3,-$ m.

Estas alturas se consideran libres de suelo a techo acabados.

Las alturas mínimas libres en las plantas bajas serán de 2,80 metros. Se podrá rebajar mediante falsos techos esta altura en locales de servicio cuya superficie sea inferior a 6,00 m²., y en cuyo caso la altura libre mínima de estos locales se podrá reducir hasta 2,40 metros. La altura libre de las plantas bajas no podrá sobrepasar los 4 metros.

Se permitirá la construcción de entresijos en plantas bajas destinadas a lonjas, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

- a) La superficie construida total que ocupe el entresijo medida en sus puntos más salientes no podrá ser superior al 50% de la superficie construida del local, a efecto de cómputo de superficie; Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.
- b) La altura libre de los locales que resultaren medidos de suelo a techo no podrá ser inferior a 2,50 metros, sin ninguna clase de tolerancia, en la parte baja y a 2,30 metros en la parte alta, con una tolerancia de reducción a 2,00 metros para fondos de vigas e instalaciones.
- c) Cuando la parte alta no alcance la altura de 2,30 metros, este espacio sólo podrá utilizarse para depósitos comerciales o destino análogo, prohibiéndose expresamente la



20 MAR 2003

utilización de estos espacios para el desarrollo de actividades que exijan permanencia de personas.

- d) En ningún caso podrán utilizarse estos locales para vivienda ni pernoctar persona alguna.
- e) En ningún caso podrá dar a fachada de alineación exterior, debiendo estar separadas al menos 4,00 metros de las mismas.

Las viviendas situadas en las plantas bajas en edificios de residencias uni o bifamiliares, podrán tener una altura libre igual a la de las situadas en las plantas superiores, elevando como mínimo el nivel de su pavimento 0,40 metros con respecto al pavimento del portal.

La altura mínima entre pavimento y techo acabado en plantas superiores será de 2,50 metros. En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de altura mínima obligatoria.

La altura mínima libre de plantas de sótano será de 2,30 metros, pudiendo reducirse dicha altura hasta 2,00 metros a fondo de viga o instalación.

Art. 87. SOTANOS

Se permitirá la construcción de plantas de sótanos en los solares especificados en la documentación gráfica del Plan para uso exclusivo de aparcamientos y locales para instalaciones de la edificación. La alineación de sótano en ningún caso podrá sobresalir de la definida para cada solar edificable a excepción de los espacios definidos como plazas-parques-jardines, cuya superficie quedará afectada al uso público.

Para cada solar edificable, la superficie de sótano prevista estará totalmente comunicada tanto a nivel de automóvil como peatonal sin perjuicio de tabiquería protectora de instalaciones, etc., observándose en todo caso las Normas previstas para Viviendas de Protección Oficial, en cuanto a dimensiones mínimas, ventilación, etc.

Se prohíbe la utilización de sótanos con destino a vivienda, locales de negocio, almacenes, etc., que supongan la permanencia de personas para funciones diferentes que la guarda de vehículos. Si se podrán ubicar los elementos que precisen las instalaciones del edificio, como cuartos de calderas, transformadores, aljibes y otros similares.

Art. 88. PLANTAS BAJAS

El proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento de fachada en las plantas bajas.

Los paramentos macizos deberán tratarse con la misma calidad y nivel de detalle que el resto de la fachada.

Los cierres provisionales deberán tratarse con un acabado que dignifique su aspecto estético.

Los paramentos macizos se considerarán como elementos permanentes. Para su modificación se exigirá la presentación de un proyecto completo de reforma de la fachada que resolverá la modificación de forma unitaria en el conjunto del edificio.





20 MAR 2003

Art. 89. CUERPOS SALIENTES

Los cuerpos salientes que sobresalgan de la línea de fachada podrán ser:

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

- Cerrados: Con todos sus lados con cerramiento de fábrica, carpintería o celosías indismontables.
- Semicerrados: Con alguno de sus lados con cerramientos de fábrica, carpintería o celosías indismontables.

VUELO MAXIMO DE LOS CUERPOS SALIENTES

El plano de vuelos será (a efectos de la deducción de los perfiles de fachada permitidos) un plano vertical de fachada (definido en cada fachada por las alineaciones fijadas por las N.S.M. para cada solar edificable), situado a la distancia de 1,20 metros que se autoriza cuando la fachada de frente a calles, plazas o jardines públicos.

La superficie que podrán ocupar los vuelos en cada fachada será la correspondiente al 50% de la misma, como máximo. Es posible compensar el volumen correspondiente de vuelos en cada una de las plantas o en todas ellas.

Los vuelos no podrán situarse en ningún caso bajo la cota correspondiente al forjado del suelo de la planta primera, y tampoco podrá quedar a menos de 2,50 metros de altura respecto del pavimento de la acera en todos sus puntos.

Los elementos volados, ya sean balcones o miradores, deberán quedar a 0,60 metros del límite de la fachada, aún cuando en aquellos últimos no haya huecos laterales.

Todo ello como norma general, y salvo que las ordenanzas particulares de cada Plan Parcial o Unidad de Ejecución fijen otros parámetros.

Art. 90. ALEROS

Se autorizan aleros y cornisas hasta un máximo de 0,30 metros sobre el vuelo autorizado en cada caso y a lo largo de toda la fachada. Los frentes de los aleros podrán tener un antepecho ciego de 0,60 metros de altura como máximo incluido en éste el espesor del forjado.

En el caso de que no se permitan éstos, serán de 0,80 m. como máximo.

Art. 91. CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS

Deberán ser inclinadas, con carácter general. La altura de la cumbrera será de 3,00 metros como máximo sobre la cota de la cornisa del edificio, no superando en ningún caso la altura máxima a cumbrera definida en las Normas Pormenorizadas de cada zona.

La formación de las cubiertas inclinadas será tal que en ningún tramo superen el 50% de pendiente, debiendo arrancar desde la cota de cornisa, y nunca desde puntos más elevados. Se prohíbe la formación de mansardas u otras formas que se proyecten fuera de la envolvente definida en esta Ordenanza.

En los edificios dentro de ordenación incluidos en el Suelo Urbano Residencial consolidado, con alturas inferiores a PB + 3 alturas, se podrá elevar la cubierta 90 cm. siempre que se



20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

realice con el máximo respeto a los materiales y características de la edificación original. Queda prohibida la utilización de estos espacios como vivienda.

USO Y PROPIEDAD DE LAS ENTRECUBIERTAS

El espacio comprendido entre el techo de la última planta de vivienda y la cubierta podrá destinarse exclusivamente a trasteros, inseparables desde el punto de vista de la propiedad de alguna de las viviendas del mismo edificio en cuya escritura de propiedad figurarán como elementos anejos.

Este espacio así obtenido se deberá compartimentar en lotes no superiores a 15,- m2. De superficie cada uno, con puertas a pasillo común, tolerándose un hueco practicable al exterior por unidad de camarote, hueco que seguirá la pendiente de la cubierta, y no superará la superficie de 1 m2. de superficie acristalada. Queda prohibida la utilización de estos espacios como vivienda o locales de negocio

También podrán destinarse a instalaciones generales del edificio como propiedad común de los copropietarios de éste.

Art. 92. MARQUESINAS

El vuelo máximo será el de los cuerpos salientes de la fachada del edificio, debiendo quedar incluida en el espacio delimitado por la proyección de dichos cuerpos salientes..

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

- Quando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Quando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La anchura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de la licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art. 93. TOLDOS

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (220) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta





20 MAR 2003

(60) centímetros, sin sobrepasar los tres toldos fijos; cumplirán ~~las condiciones del artículo~~ "Marquesinas".

Art. 94. INSTALACIONES EN VIA PUBLICA DE TERRAZAS Y VELADORES

Objeto

La instalación sobre vía pública de terrazas y veladores e instalaciones complementarias de unas u otros, tales como toldos, protecciones laterales, alumbrado, etc.

A los efectos de lo señalado en el apartado anterior, se entienden como terrazas y veladores el conjunto de mesas, sillas e instalaciones provisionales, fijas o móviles, que sirvan de complemento temporal a una actividad legalizada del ramo de la hostelería.

Ambito

La presente Ordenanza es aplicable a todos los espacios (vía pública, espacios libres, zonas verdes, etc.), de uso público, sean de titularidad pública o privada. Esta condición de uso público vendrá determinada en función de la situación de hecho, como por aplicación de las determinaciones del planeamiento vigente.

Condiciones generales

No podrán colocarse en aceras o espacios peatonales que tengan una anchura inferior a dos metros y medio (3,50 metros), ni frente a pasos peatonales ni a salidas de emergencia de locales de pública concurrencia.

La Autoridad municipal competente podrá así mismo prohibir la instalación de veladores, terrazas y sus elementos auxiliares en aquellos casos que así lo exija el interés público, por razón de seguridad viaria, obras públicas o cualesquiera otras circunstancias similares, debiendo fundamentarse debidamente dicha prohibición.

El desarrollo longitudinal máximo de la instalación, incluidas protecciones laterales y en su caso jardineras, no rebasará la longitud de la fachada del establecimiento soporte de la actividad principal, salvo autorización por escrito de los colindantes de ésta, no pudiendo en ningún caso rebasar los doce (12) metros.

La instalación deberá garantizar, permanentemente y en todo caso, un paso peatonal libre de cualquier obstáculo de uno con ochenta (1,80) metros.

En calles con ancho de acera igual o superior a seis (6) metros, deberá quedar garantizado permanentemente un paso peatonal, libre de obstáculos, de cuatro (4) metros de amplitud, mientras que en caso de no alcanzar los seis (6) metros, la anchura de la instalación no podrá superar los dos (2) metros.

El paso peatonal libre podrá ser ampliado en ambas situaciones, a juicio municipal razonado del técnico, cuando lo requiera la intensidad del tráfico de viandantes.

En las aceras inferior a cuatro metros y cincuenta centímetros, la instalación se colocará adosada a la fachada del establecimiento. Cuando la anchura de la acera o espacio público sea superior a cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) se podrá colocar la instalación en el borde la acera, separándose del bordillo 30 cm.





20 MAR 2003

Protecciones laterales

Bahin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

1. El área ocupada por la instalación deberá quedar delimitada por protecciones laterales que acoten el recinto y permitan identificar el obstáculo a los viandantes.
2. Estas protecciones laterales podrán ser fijas o móviles, transparentes u opacas y adecuadas, en todo caso, a las condiciones del entorno.
3. No podrán rebasar el ancho autorizado de la instalación correspondiente y su altura no será inferior a un (1) metro ni superior a uno con veinte (1,20) metros.

Cubriciones provisionales.

Las instalaciones colocadas junto al bordillo de la acera podrán cubrirse con instalaciones de carácter provisional, y por tanto fácilmente desmontables ancladas sobre la acera, que reúnan además los requisitos siguientes:

- a) Sólo podrán disponer de cuatro puntos de anclaje por cada cuatro (4) metros de desarrollo longitudinal.
- b) Los pies derechos no podrán separarse transversalmente más de dos metros entre sus caras alejadas.
- c) La distancia entre cualquier pie derecho y la arista exterior del borde de la acera no será inferior a treinta (30) centímetros.

Licencia municipal

1. La instalación de veladores y de sus elementos auxiliares queda sujeta a la previa autorización municipal.
2. A estos efectos, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud dirigida al Sr. Alcalde, en la que se hará constar:
 - a) Nombre y dos apellidos.
 - b) Datos personales relativos a domicilio, teléfono y D.N.I.
 - c) Nombre y emplazamiento del local a escala 1:500 (sobre base de cartografía) e indicación de la longitud de fachada y del ancho de cualquier obstáculo fijo (señales de tráfico, árboles, bancos, mobiliario urbano, etc.) y de posibles afecciones a servicios municipales (agua, saneamiento, gas).
 - e) Plano detalle a escala 1:50 en que se recoja el tramo de vía pública afectado por la instalación, con detalle de la distribución de mesas y sillas, protecciones laterales, jardineras, parasoles, etc. (señalando su protección en planta).
 - f) Plano detalle a escala 1:20 de la protección lateral, en planta y alzado y en su caso de cualquier cubrición provisional.
 - g) Autorización municipal para el ejercicio de la actividad principal (licencia de instalación y/o apertura).
 - h) Autorización de los titulares de establecimientos adyacentes de ocupación de tramos de su fachada.





20 MAR 2003

Condiciones de la licencia

- Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva
1. Las licencias se entenderán siempre otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, no pudiendo ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubiera incurrido el beneficiario en el ejercicio de sus actividades, ni exime a su titular de la necesidad, en su caso, de obtener otras autorizaciones.
 2. En el documento de la licencia se fijarán las condiciones de la instalación y elementos auxiliares, superficie a ocupar, periodo de vigencia de la concesión y demás particularidades que se estimen necesarias.
 3. La licencia tendrá siempre carácter provisional y la Autoridad municipal podrá ordenar, de forma razonada, la retirada de la vía pública y a costa del particular de las instalaciones autorizadas, como circunstancias de tráfico, urbanización o cualquier otra de interés general así lo aconsejan y ello sin derecho a indemnización alguna.
 4. El titular de la licencia queda obligado a reparar cuantos daños se produzcan en la vía pública como consecuencia de la instalación.

Vigencia y renovación

1. Las licencias tendrán un periodo de vigencia máxima de seis meses.
2. Transcurrido el período de vigencia, el titular de la licencia o, en su caso, el del establecimiento correspondiente deberá retirar toda instalación devolviendo la vía pública a su estado anterior.

Ejecución subsidiaria

Cuando el responsable de la instalación hiciera caso omiso de la orden municipal de retirada de los elementos instalados en la vía pública, la Administración procederá al levantamiento de los mismos quedando depositado en lugar designado para ello, donde podrán ser retirados por la propiedad previo abono de las tasas y gastos correspondientes.

Art. 95. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS

En todos los edificios de viviendas se dará cumplimiento a las condiciones higiénicas mínimas que se recogen en la legislación vigente en cada momento sobre Viviendas de Protección Oficial.

Cualquier modificación de carácter general en la legislación vigente al efecto, se considerará incorporada con carácter de cumplimiento obligatorio al presente artículo.

Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior dentro del respecto de la Normativa general indicada, podrán desarrollar en sus Ordenanzas de edificación las condiciones higiénicas que estimen oportunas.

PATIOS, ASCENSORES, ESCALERAS, PORTALES

A este respecto se aplicará como mínimo la Normativa de legislación sobre viviendas de Protección Oficial vigente





20 MAR 2003

Art. 96. CONDICIONES DE LOS GARAJES EN LA EDIFICACION

1. Dimensiones y accesos

La altura libre mínima en el 90% de la superficie útil de los espacios destinados a circulación o aparcamiento será de 2,30 metros. Se permitirá descuelgue de vigas en el 10% restante hasta una altura de 2,00 metros.

La dimensión mínima libre de la plaza de aparcamientos, sin contar accesos, será de 2,20 x 4,50

El número máximo de plazas para vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 30,- m2. útiles por plaza.

Para los garajes de menos de 20 plazas y en calles con anchura de calzada rodada más aceras inferior a 15 metros, la anchura de la boca de acceso será como mínimo de 4 m. y en calles con anchura superior a 15 metros de 3 m. como mínimo.

En aquellos garajes con un número comprendido entre 20 y 100 plazas, el ancho mínimo del acceso, zona calzada rodada, no será inferior a 4 metros con independencia del ancho de la calle desde la que se acceda.

En garajes de más de 100 plazas el ancho mínimo de acceso, zona de calzada rodada, será de 5 metros, permitiendo la entrada y la salida o bien dos bocas de acceso, una de entrada y otra de salida, de 4 metros cada una.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir ésta con pieza bordillo rebajada, según normativa de los Proyectos de Urbanización. La meta a partir del límite alineación de la calle tendrá un fondo mínimo de 5 metros. La rasante del zaguán tendrá una pendiente no superior al 1%.

Los accesos a los garajes con menos de 100 plazas podrán situarse en espacio común con acceso a portales o a otros usos autorizados, siempre que exista en colindancia con la meseta de acceso un espacio de un ancho no inferior a 2,5 metros sin contar la banda peatonal de acceso a garajes, si fuera precisa según normativa.

Si el número de plazas es superior a 100, la entrada y la salida deberán hallarse totalmente diferenciadas del acceso a cualquier otro uso.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, en cuyo caso se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.

En el caso en que el garaje tenga más de 40 plazas, se preverán accesos directos desde el exterior, de circulación exclusivamente peatonal, de 60 cm. de anchura mínima.

2. Planos

En los planos exigidos en la documentación del proyecto, deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de aparcamiento así como los pasillos y rampas de acceso, indicando el sentido de la circulación en el caso de aparcamiento con capacidad superior a 100 plazas.

Se indicará también situación de extintores, recipientes de arena, hidrantes y red automática de dispositivo contra incendios, en su caso.

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva





20 MAR 2003

3. Ventilación

La ventilación se realizará con una renovación de 6 volúmenes/hora con los sistemas indicados en la correspondiente Norma Tecnológica de Ventilación, a base de bocas de toma de aire y expulsión de gas.

4. Iluminación

La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, cumpliendo en su instalación el Reglamento de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

5. Protección contra incendios.

Los elementos verticales que separan los garajes de otras dependencias, tendrá siempre una resistencia al fuego no inferior a 120 minutos. A tal efecto, si son resistentes, serán: de un asta de espesor en ladrillo macizo de 14 cm. en hormigón en masa. En caso de no ser elementos resistentes, serán: de un asta de espesor en ladrillo hueco o en bloque macizo de hormigón, conservándose los espesores citados para hormigón armado o en masa.

El mortero aislante se compondrá de un aglomerado, cemento Portland 350 y agregados minerales incombustibles, como perlita expandida o vermiculita.

Los elementos estructurales tendrá, así mismo, una resistencia al fuego no inferior a 120 minutos. Al efecto, todo elemento estructural deberá estar revestido.

Los pilares metálicos se protegerán con ladrillo hueco doble y raseado con mortero de cemento 1:6 de 1,5 cm. de espesor mínimo o con mortero aislante de 3 cm.

Las vigas, con mortero aislante de 3 cm. de espesor y los forjados metálicos con mortero aislante sobre tela metálica de 3,5 cm. de espesor.

Las vigas, pilares y techos de hormigón armado llevarán un raseo de mortero aislante no inferior a 2 cm. de espesor.

Se dotará de extintores en número no inferior al exigido por la normativa vigente.

Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de instrucciones a su uso. Estarán señalizados de acuerdo con las disposiciones de las normas UNE.

Igualmente se instalarán, cada 20 plazas o fracción, recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber derrames fortuitos de gasolina o grasa (como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y dispondrán de una para su manejo.

Se instalarán, cada 20 plazas o fracción, recipientes de material resistente al fuego con tapa abisagrada de las mismas características para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Los garajes de más de 100 plazas dispondrán en las proximidades de cada acceso desde la vía pública, además de lo anterior, de una boca de hidrante, según la Normativa de los Proyectos de Urbanización.

En los garajes de más de 300 plazas se instalará una red automática de dispositivos para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.



20 MAR 2003

Cuando exista acceso al garaje por escalera o ascensor desde el interior del edificio, aquél se realizará a través de un espacio corta-fuegos independiente, con dos puertas blindadas de cierre automático.

6. Abastecimiento de agua

Existirá un grifo con rácor para manguera cada 20 plazas, y se construirán y conectarán a la red de pluviales, nunca a la fosa séptica, los sumideros sifónicos precisos para un correcto desagüe.

7. Cerramiento de plaza de garaje

Se prohíbe la división interior de las superficies de garajes colectivos mediante cierres opacos de fábrica, chapa, etc. Solamente se podrán realizar cerramientos mediante malla metálica electrosoldada de 50 mm. de luz mínima, rigidamente montada sobre bastidores metálicos.

Art. 97. CARACTERISTICAS DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.

CALLES, PASEOS, GALERIAS PORTICADAS Y PLAZAS

Las calles y paseos peatonales, galerías porticadas y plazas o espacios libres se ajustarán en sus trazados y dimensiones a los señalados en el presente Planeamiento general, siendo sus características técnicas definitivas las contenidas en el oportuno Proyecto de Urbanización que se redacte y apruebe con posterioridad.

GALERIAS PORTICADAS

Los soportales o galerías porticadas se ajustarán, tanto en ubicación y desarrollo longitudinal de fachada como en sus dimensiones, a lo previsto en los planos de la documentación gráfica de las N.S.M., pudiendo admitir una oscilación máxima de ± 50 metros para la distancia entre pilares del plano de fachada, manteniéndose sin embargo constante a lo largo de una misma calle al ritmo adoptado.

La profundidad de dichas galerías será expresada como mínimo 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 (vigas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado público de vías y plazas.

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

Las anteriores condiciones de tratamiento, ritmos, sistemas de iluminación, etc., habrán de observarse con todo rigor, y a nivel de conjuntos completos, como son las plazas previstas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlas compositiva y ambientalmente garantizando así su coherencia y uniformidad.

Una vez edificado el solar el mantenimiento de estas galerías (pavimento, revestimiento, luminarias, techos, etc.) pasará a cargo del municipio si no existiese aprovechamiento bajo el solado del mismo. En caso de existir tal aprovechamiento (garajes, etc.), el mantenimiento correrá a cargo de la comunidad de propietarios correspondiente.





Behin-Betiko Onerpena Aprobación Definitiva

2.4. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 98. ALCANCE

Las presentes Normas Generales de Urbanización serán de aplicación a todos los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en los aspectos recogidos por estas últimas, tanto para el suelo urbano como para el suelo urbanizable.

Art. 99. CONDICIONES GENERALES DE LA DOCUMENTACION

1. Los servicios mínimos a ejecutar por el Proyecto de Urbanización y que deberán ser desarrollados en su documentación serán los siguientes:
 - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras red peatonal y espacios libres.
 - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería en el sistema de espacios libres.
 - Red de telefonía.
2. Deberán también incluirse en el Proyecto de Urbanización, aquellos servicios cuyo establecimiento se considere previsible.
3. Se incluirá en la documentación de los Proyectos de Urbanización, la justificación y obras de enlace de todos y cada uno de los servicios, con los generales de la ciudad. Será preciso justificar técnicamente de forma clara que estos servicios generales tienen capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.
4. Condiciones básicas para su aprobación y ejecución

No podrá aprobarse y ejecutarse ningún Proyecto de Urbanización si no se acredita previamente la aprobación definitiva del Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente. Se admitirá, no obstante, la tramitación simultánea.
5. Documentación exigida por los Proyectos de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización estará integrado por todos los documentos exigidos en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. 2519/1978 de 23 de Junio.



Art. 100. CRITERIOS MINIMOS DE CALIDAD Y DISEÑO EN OBRAS DE EXPLANACION Y PAVIMENTACION.

1. CARACTERISTICAS BASICAS DE DISEÑO Y TRAZADO

Bizkaia Foru
Auzondia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

1.1. Tipos de superficies

Las superficies pavimentadas podrán ser:

- Calzada rodada.
- Zonas peatonales.

Se pueden dar una mezcla de usos rodados y peatonales en el caso de que las zonas peatonales tengan la posibilidad de ser usadas circunstancialmente por vehículos rodados de servicios como ambulancias, bomberos, camiones de basuras, de mudanzas, etc., en estos casos se hará mención expresa de la mezcla de usos prevista a fin de dotar el pavimento del diseño y construcción precisos.

Bahin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

1.2. Trazado de Calzadas.

El ancho de los diferentes tramos será el especificado en el Proyecto de Urbanización.

Asimismo, las características geométricas básicas de la vialidad serán las definidas en el citado documento urbanístico.

1.3. Trazado de aceras y pasos peatonales

En el diseño y trazado de aceras y pasos peatonales, el ancho mínimo será de dos metros, salvo situaciones forzadas de diseño por preexistencia a conservar.

1.4. Trazado de aparcamientos

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento al aire libre, serán rectangulares de 4,50 X 2,40 m. como mínimo, cuando su disposición es perpendicular a las vías de accesos, admitiéndose un ancho de 2,20 m., en disposición paralela y con ángulo de 60° y 2,30 m. con ángulo de 45° y 30° respecto a la vía.

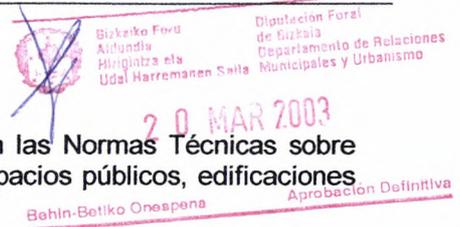
En el caso de aparcamiento perpendicular a la vía de acceso, ésta deberá tener un ancho mínimo de 5,5 metros. Habrá de indicarse su trazado en planta, con pintura como mínimo.

1.5. Consideraciones para minusválidos

Deberá cumplirse lo dispuesto en la siguiente normativa:

- Ley 20/1997 de 4 de Diciembre, para la Promoción de I Accesibilidad.





- Decreto 68/2000 de 11 de Abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 126/2001 de 10 de Julio, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de Accesibilidad en el Transporte.

2. CALIDADES MINIMAS DE CONSTRUCCION Y EJECUCION DE LOS PAVIMENTOS.

2.1. Calzadas Rodadas

Toda calzada rodada, deberá ejecutarse con las siguientes características.

- La sección transversal tendrá un acuerdo parabólico central y una pendiente del 1% hacia sus extremos, con una zona final en la rigola del 2%.
- Se utilizará pavimento rígido o flexible según el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes del M.O.P.U. (P.G.3.)

La capa de rodadura a base de aglomerado en caliente tipo IVB con caliza y espesor mínimo de 6 cm. a rematar contra la rigola previamente ejecutada.

2.2. Pavimentación de Aceras

Las zonas peatonales en general, tanto aceras como paseos peatonales con pavimento duro, se ejecutarán previa preparación de la explanada con riego, compactación y perfilado, con una base de hormigón en masa de 15 cm. de espesor de una resistencia característica no inferior a 125 kg/cm².

La superficie se acabará con uno de los acabados especificados en el siguiente apartado.

Las aceras y aquellas zonas peatonales que se ejecuten con pavimento duro y continuo, se podrán pavimentar, previa ejecución de la base, según los criterios anteriores, con los siguientes acabados

- Baldosa hidráulica.
- Enlosado continuo de granito, cuarcita y pizarra de espesor mínimo de 3 cm. y dimensión entre 40 y 60 cm.
- Enlosado continuo con losas de hormigón de tamaños normalizados 60 X 40; 60 X 60; 60 X 90; 90 X 90, con variedad de acabados de su superficie antideslizante y espesor de 6 cm., con mallazo en dimensiones de 60 cm. en adelante.




Bizkaiko Foru
Alfandua
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003
Behin-Betiko Onerena Aprobación Definitiva

- Enlosado continuo de garbancillo lavado.
- Enlosado de piedra artificial.
- Enlosado de terrazo
- Adoquinado de piedra natural o artificial.

2.3. Pavimentos continuos. Zonas peatonales

Deberá cumplir lo dispuesto por el Decreto 59/1.981, de 23 de marzo, sobre Normativa para la supresión de barreras urbanísticas, refundido de acuerdo con las modificaciones en él creadas como consecuencia de la publicación y entrada en vigor del Decreto 16/1.984 de supresión de barreras arquitectónicas del Gobierno Vasco.

En paseos peatonales tratados con pavimento liso y continuo, previa ejecución de la base, además de los acabados anteriores, se admitirán los siguientes:

- Pavimento asfáltico acabado en negro, formado por riego de imprimación sobre base de hormigón y capa de aglomerado asfáltico.
- Pavimento asfáltico acabado en rojo sobre macadam recebado.
- Pavimento a base de ladrillo recochos o prensados, colocados de canto sobre lecho de arena de 10 cm.
- Pavimento empedrado formado con grava de río o playa de tamaño entre 50 y 100 milímetros, colocados a tizón o planos.

2.4. Pavimentos en Paseos

En paseos peatonales secundarios o ubicados en zonas de poca densidad, o en zonas de parque y/o lugares no urbanos, siempre que no se prevea el uso rodado.

- Engravillado a base de una mezcla de arena y grava procedente de río.
- Pavimento asfáltico acabado en negro o rojo sobre terreno compactado.
- Pavimento de macadam asfáltico.





2.5. Paso de Carruajes en Aceras

Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

En la zona de aceras que se prevén paso de carruajes para acceso a garajes desde la calzada, se ejecutará la base de la acera, aumentando el espesor del hormigón de 15 a 25 cm.

2.6. Pendientes para el desagüe

En los casos de aceras paralelas a calzadas rodadas, éstas deberán tener siempre una pendiente de caída hacia la calzada no inferior al 1,5% a fin de asegurar una escorrentía correcta.

El resto de paseos peatonales, deberá preveer pendientes transversales similares y deberán contener un estudio cuidadoso del drenaje y de la evacuación de aguas pluviales, con pendientes y puntos de recogida en sumideros de rejilla según criterios del apartado de saneamiento y alcantarillado.

2.7. Bordillo entre calzada y acera

El bordillo tipo a emplear en la delimitación de aceras y paseos peatonales con calzadas rodadas de todos los distribuidores, será siempre de granito con sección rectangular de 15 X 25 cm., labrado en su cara superior y en los 15 cm. verticales de su fuerte a la calzada. Se deberá utilizar piezas curvas en las abocaduras de las calles y piezas especiales de encuentro y achaflanadas en pasos de carruaje y de minusválidos.

Excepcionalmente se podrá admitir bordillo de hormigón, previa justificación que el Ayuntamiento considere convincente.

Art. 101. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO Y EJECUCION DE LA RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

1. CRITERIOS DE DISEÑO Y TRAZADO

3.1.1. Criterios básico-elección de sistema

La elección del sistema unitario, se efectuará en función de las preexistencias de la red y deberá ser informada favorablemente por la Oficina Técnica Municipal.

El sistema será separativo.

1.2. Criterios de Trazado

La red de alcantarillado seguirá el trazado viario o espacios libres de uso público. En general la red se situará bajo las aceras. En caso de que la red circule por una sola acera,





20 MAR 2003

se dejarán previstos pozos de registro en la opuesta, a una distancia de 50 metros como máximo, enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada. La arista superior de la tubería estará situada a una profundidad mínima de 1,2 metros en aceras y 2,5 en calzadas. Caso contrario, precisará estudio de las condiciones de fisuración y refuerzo de hormigón.

1.3. Distancia entre pozos de registro

La separación máxima entre pozos de registro, no será superior a 50 metros, colocándose estos en toda acometida, cambio de dirección, de pendiente o de sección que se produzca. En el caso de que el desnivel entre dos conducciones que inciden en un mismo pozos, sea superior a 80 cm., el pozo será pozo de resalto.

1.4. Depuración de vertidos industriales

Las condiciones Físico-Químicas límites de las aguas residuales para su admisión en los colectores generales, serán las siguientes:

- COLECTORES DE FECALES (Con tratamiento posterior).

DBO5.	Menor de 30
PH.	6,5 - 10
T.	10 - 45° C
SS.	500 mg
CN.	0,5 mg/l
Fenoles.	10 mg/l
SH2.	1,0 mg/l
As.	0,005 mg/l
Cd.	0,002 mg/l
Cr.	2,0 mg/l
Cr6+.	-
Cu.	1,0 mg/l
Pb.	1,0 mg/l
Ni.	1,0 mg/l
Zn.	2,0 mg/l
Total metales tóxicos. ...	5,0 mg/l
Fe - Total.	50 mg/l
Aceite y grasas.	150 mg/l.

- COLECTORES DE PLUVIALES (Sin tratamiento posterior).

PH.	6,5 - 10
T.	30° C
SS.	30 mg/l
F-	15 mg/l
CN-.	0,28 mg/l
Cu.	1,0 mg/l
Ni.	1,3 mg/l
Zn.	0,8 mg/l
Fe.	5 mg/l



Cr - Total.	0,8 mg/l
Pb.	0,02 mg/l
Cd.	0,002 mg/l
Hg.	0,002 mg/l
Aceites y grasas.	5 mg/l



1.5. Pendientes máx. y mínimas admitidas

El diseño de la red de pluviales, deberá preveer que se produzca una velocidad mínima del efluente a fin de evitar la sedimentación, la cual en el sistema unitario no será inferior a 0,3 metros por segundo para un caudal centésima parte del de sección llena, y 0,6 metros por segundo para un caudal décima parte del de sección llena.

En la red de aguas residuales se deberá conseguir la velocidad de 0,3 metros por segundo con una altura de la sección mojada igual a 1/5 del diámetro.

La máxima velocidad para evitar la erosión de los tubos y juntas no será superior en ambos casos a 3 metros por segundo para las conducciones de hormigón.

Se deberá justificar, como se alcanzan las velocidades mínimas y máximas en función del diámetro y de la pendiente de cada uno de los tramos.

Las acometidas particulares, así como la red particular de las edificaciones, no tendrán una pendiente inferior al 1/100.

Caso de no poder alcanzarse los mínimos de pendiente, deberán preverse cámaras de descarga.

1.6. Datos básicos a tener en cuenta en el cálculo de las redes.

Se considerará pluviales como caudal a evacuar el derivado de la lluvia, caídas en horas puntas.

Se deberá considerar un periodo de retorno no inferior a diez años y se presentará justificación del tiempo de concentración de cada colector.

El coeficiente de escorrentía adoptado se justificará en función del grado de urbanización actual o/y previsto de la densidad de edificación permitido por el Planeamiento.

Se considerará también la repetición, retardo y acumulación de las precipitaciones, así como el tiempo de concentración de cada colector a lo largo de la cuenta que vierta a él.

La intensidad media de precipitación horaria máxima dada.

El cálculo del caudal a evacuar en la red de aguas residuales del sistema separativo, se realizará considerando el 80% del caudal de agua potable y el 90% de agua industrial.



En cualquier caso los diámetros mínimos interiores de las tuberías de evacuación serán:

Fecales. 20,- centímetros

Pluviales. 30,- centímetros.



Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

2. NORMAS DE CONSTRUCCIONES DE LOS ELEMENTOS DE LA RED.

2.1. Pozos de registro

Los pozos de registro, pozos de resalto, cámaras de descarga, sumideros, excavación y relleno de zanjas para tuberías, refuerzo de los mismos, relleno de zanjas y demás aspectos constructivos de la red deberán cumplir lo especificado por la NTE correspondiente.

2.2. Calidad de las tuberías de hormigón

Las tuberías y piezas especiales deberán cumplir lo especificado por la NTE correspondiente.



Art. 102. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD Y DISEÑO PARA LAS REDES DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE Y DE HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

1. CONDICIONES BASICAS DE TRAZADO Y DISEÑO.

1.1. Trazado de la red

La red de distribución, se diseñará siguiendo el trazado viario caminos existentes o espacios públicos no edificables, procurando tramos lo más rectos posible, y preferentemente bajo aceras peatonales, salvo que las calles tengan un trazado muy irregular. Se procurará evitar puntos altos y mantener una profundidad uniforme. En calle de más de 20,- metros, se duplicarán las conducciones.

En calles con una sola conducción se limitarán al máximo el número de ramales de acometida que crucen la calzada.

Se admitirá el trazado de la red de distribución, ramificada o mallada.

1.2. Condiciones de presión

La presión estática en cualquier punto de la red de distribución, no será superior a 60,- metros de columna de agua.

La conducción no quedará nunca por encima de la línea piezométrica.

1.3. Bocas de riego

En las zonas de parque y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., cualquiera que sea el uso del área servida, se colocarán bocas de riego, con una distancia entre ellas máximas de 40 metros.

1.4. Bocas de incendio

Las instalaciones contra incendios proveerán hidrante. Los hidrantes estarán conectados a la Red mediante una conducción por cada boca. Se situarán en lugares de fácil acceso, a ser posible intersección de calles con fácil acceso rodado. Su separación máxima será de 200 metros en zonas edificables.

Se garantizará una presión mínima de 35 m.c.a. y con un diámetro de 80 mm.



Bizkai Foru
Aldundia
Aldizkiz eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Bahin-Betiko Onerpena

Aprobación Definitiva





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Dirección Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

2. CONSUMOS MINIMOS

El abastecimiento y distribución de agua a incluir en los Proyectos de Urbanización, asegurará un consumo diario y un caudal punto total, según las previsiones de la NTE-IFA en su apartado de Cálculo tabla 2.

En núcleos habitados, se considerará un consumo de 150 l. por habitante y día para agua potable y un caudal punta entre 1 y 2 litros por seg. y Ha.

3. CALIDAD MINIMA DE LOS MATERIALES Y ELEMENTOS DE LA RED.

3.1. Calidad de las tuberías

Cumplirán en todos sus extremos el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de aguas del Ministerio de Obras Públicas según Orden del 28 de Julio de 1.974 y cualquier modificación posterior vigente.

La tubería que se emplee será de fundición dúctil

3.2. Piezas Especiales

Las piezas especiales serán siempre de fundición dúctil.

3.3. Ejecución de conducción reforzada

La colocación de tubería reforzada en el paso de calzadas rodadas, será preceptiva en todos los casos según NTE-IFA.

3.4. Ejecución de llaves de desagüe y ventosas y sus correspondientes arquetas.

Las normas constructivas IFA-22 y la Norma Tecnológica NTE-IFA.

3.5. Ejecución de la acometida

Se realizará cumpliendo en todo lo indicado en las NORMAS BASICAS PARA LAS INSTALACIONES INTERIORES DE SUMINISTRO DE AGUA, aprobada por la Orden de 9 de Diciembre de 1.975 del Ministerio de Industria y cualquier modificación posterior vigente.



20 MAR 2003

Art. 103. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO Y EJECUCION DE LA RED ALUMBRADO PUBLICO.

1. LEGISLACION Y NORMATIVA AL EFECTO DE ORDEN SUPERIOR QUE HA DE SER RESPETADA.

Han de respetarse todas las prescripciones técnicas del Reglamento Electrotécnico de baja tensión aprobado por Decreto 2413/73 de 20 de Septiembre-B.O.E 9 de Octubre de 1.973-, así como las Instrucciones Complementarias MIBT.

2. DISEÑO Y TRAZADO

2.1. Disposiciones Genéricas a emplear en la implantación de las unidades luminosas.

En las vías, ya sean calzadas o peatonales, se tenderá a utilizar en la implantación las disposiciones siguientes: unilateral, tresbolillo, bilateral pareada o axial.

La elección de la disposición a emplear dependerá de diversos factores, así como la relación entre altura del báculo o columna con el ancho de la calzada y del nivel de iluminación requerido por la vía.

Tanto los tendidos, como los báculos o columnas de alumbrado, así como los elementos auxiliares (armarios de mando, etc.) irán situados en las aceras o zonas de uso y dominio público, a excepción de aquellos casos en que el alumbrado sea integrado en los edificios.

Al efecto se indican unas recomendaciones a tener en cuenta en las gráficas siguientes:

2.2. Alturas, separaciones y características de los soportes de las unidades luminosas.

Las unidades luminosas se instalarán, fundamentalmente por medio de báculos o columnas situados sobre el pavimento de las aceras.

En caminos peatonales, plazas y espacios libres de uso público, se admitirán soluciones más variadas de soportes, permitiéndose en los espacios con iluminación ambiental, soportes de hasta 2,5 metros de altura mínima.

2.3. Criterios en el tendido de las líneas.

El tendido de las líneas, será obligatoriamente subterráneo en todos los casos.

Al efecto se cumplirán los criterios de la MIBT 009 de las instrucciones técnicas del Reglamento de Baja Tensión.

La conducción irá entubada y en el paso bajo calzada, esta entubación se realizará con tubo de P.V.C. y protección de hormigón.





2.4. Criterios de calidad en las exigencias fotométricas.

Se deberán cumplir las siguientes especificaciones técnicas.

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

2.5. Niveles de iluminación

Se exigirá como mínimo los siguientes niveles:

- Vías rodadas: 20 Lux.
- Caminos peatonales y espacios públicos abiertos 12,- Lux.

2.5.2. Uniformidad.

Se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,65 y extrema de 0,35 y para las vías peatonales una uniformidad media de 0,5 y extrema de 0,25.

3. CALIDAD DE LOS MATERIALES, ELEMENTOS Y EJECUCION DE LA INSTALACION.

3.1. Calidad de las canalizaciones

Las canalizaciones se ejecutarán bajo tubo protector de P.V.C. de 100 milímetros de diámetro y 3 de espesor de pared.

En los cruces de calzada rodada, la entubación será apoyado en cama de hormigón de 8 cm. y reforzado con hormigón hasta la base del pavimento.

De coexistir el tendido subterráneo de la Red de alumbrado público, y de energía eléctrica, el relleno entre ambos conductos será arena de playa, discurriendo el tendido de energía eléctrica 20 cm. por debajo del de la Red de alumbrado público

El conductor a instalar subterráneo bajo tubo, será tipo manguera con cubierta de neopreno.

3.2. La cimentación para el anclaje, tanto de báculos como de columnas, se efectuará con un dado de hormigón enterrado en el terreno.

3.3. Tipos, calidades y características de báculos y columnas.

Las columnas y los báculos serán de chapa de acero galvanizado en caliente con calidad de 520 gr/m2. en zinc.

Cumplirán todas las especificaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en sus Instrucciones Complementarias MIBT 003 y MIBT 009.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Aldizkizua
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

3.4. Tipos y calidades de luminarias y lámparas.

Serán del tipo I según la NTE-IEE.

Las lámparas a instalar en columnas, serán de vapor de sodio alta presión.

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

3.5. Tomas de tierra. Protecciones

Todas las unidades luminosas y armarios de control, llevarán tomas de tierras individuales, mediante pica hincada en la arqueta más próxima a su cimentación.



20 MAR 2003

Art. 104. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD EN EL DISEÑO Y EJECUCION DE LOS TRABAJOS DE JARDINERIA.

Berlin-Betiko Ogaspeña / Aprobación Definitiva

1. ESPECIES A EMPLEAR Y CARACTERISTICAS DE SU IMPLANTACION.

El presente artículo se refiere a todas aquellas superficies que, en virtud de las previsiones del planeamiento, se destinen a zonas verdes que se vayan a escriturar como bienes de dominio y uso público o como bienes de Propios del Ayuntamiento

El tratamiento vegetal a emplear serán en todos los casos a base de árboles, plantas arbustivas y césped.

Las vías rodadas y peatonales, llevarán un tratamiento arbolado, de conformidad con el detalle de plantación previsto para cada tipo de calle.

2. CALIDAD MINIMA DE LAS ESPECIES VEGETALES Y CONDICIONES A CUMPLIR EN LA PLANTACION DE LAS MISMAS.

2.1. Tamaño de los árboles

La altura mínima vista de los árboles recién colocados nunca será inferior a dos metros y medio.

2.2. Entutorado

Todos los árboles irán asistidos por un tutor de madera dura con tratamiento impermeabilizante, que se clavará en el fondo del hoyo antes de realizar la plantación.

2.3. Rellenado

El rellenado del hoyo, una vez presentado el árbol, se hará con tierra vegetal, procedentes de montes o huertas.

2.4. Acabado

Los árboles situados en acera llevarán el pozo rematado con alcorque.

2.5. Plantación del césped

Además de la primera siembra, se procederá a su regado y al menos un primer corte.



Art.105. DESARROLLO Y NORMALIZACIONES DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y DE LOS CRITERIOS DE CALIDAD Y DISEÑO EN LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Los 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., en función de lo indicado en la presente normativa.

Art. 106. DISPOSICIONES DE ACOMODACION A LA URBANIZACION PREEXISTENTE.

Cuando las preexistencias de redes de instalaciones urbanas no permitan cumplir en todos sus aspectos las condiciones mínimas de calidad y diseño desarrollados en los artículos precedentes, se presentará justificación detallada de sus causas y se solucionarán los posibles conflictos con soluciones técnicas apropiadas sin rebajar los niveles de calidad indicados en el artículo anterior.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Bahin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva



2.5. NORMAS PARA LA CONCESION DE LICENCIAS



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

Art. 107. CLASIFICACION DE LOS ACTOS SUJETOS A PREVIA LICENCIA MUNICIPAL.

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

De acuerdo con el artículo 178 del Texto Refundido de la nueva ley del Suelo, y el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y de uso del suelo que a continuación se indican:

1. ACTOS DE EDIFICACION

1.a. OBRAS DE URBANIZACION

- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados, como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- El cierre de solares y parcelas y sus modificaciones.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que estén enclavados en terrenos para los que existe un Plan de Ordenación aprobado.

1.b. OBRAS DE EDIFICACION

Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en la L.O.E. y requerirán un proyecto según lo establecido en su artículo 4, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tenga, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.





20 MAR 2003

Se considerarán comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

DE NUEVA PLANTA.

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
- Las edificaciones e instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

DE REFORMA Y CONSERVACION

- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con el carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

DE DEMOLICION

- Las obras de demolición de las edificaciones e instalaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

2. ACTOS DE USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION

USOS DEL SUELO

- Las parcelaciones urbanísticas.

USO DE LA EDIFICACION

- La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general o la modificación de cada utilización.
- La utilización de locales tras las obras de habilitación de locales.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.





Bizkaiko Foru
Alfardia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 136 de la Ley del Suelo.

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

La anterior relación de actos sujetos a previa Licencia Municipal, se relaciona, sin ánimo de exhaustividad, no suponiendo lista cerrada y quedando definida la necesidad de Licencia para cualquier acto de edificación y uso del suelo que suponga modificación o transformación del aspecto físico del Municipio, de la utilización de su suelo y subsuelo, y para aquellas obras que señalen, hagan referencia o indiquen los Planes, Normas y Ordenanzas que se tramiten o aprueben como desarrollo de la presente Normativa.

Art. 108. OBRAS DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

1. OBRAS DE EDIFICACION

- Obras de edificación son aquellas que constituyen edificios no existentes o modifican de alguna forma los existentes en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas, ya sean edificios constituidos exclusivamente por plantas de sótano, plantas elevadas, o posean plantas, tanto de sótano como elevadas.
- Dentro de las obras de edificación, se incluyen también aquellas obras que suponen la modificación por desaparición física de un edificio existente, ya sea total o parcialmente, estas obras son las obras de demolición de las edificaciones.
- Dentro de la clasificación de las obras de edificación, participando de las características que les correspondan, se encuentran igualmente la ejecución de las obras de edificación -subterránea, en plantas de sótano, dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Todos los tipos de obras de edificación que precisen para su ejecución movimientos de tierras y derribos parciales de lo ya construido, incluirán en su propia documentación y en su licencia de obras, la consideración implícita de las obras de derribo y movimiento de tierras precisas de ejecutar sin necesidad de definición expresa al efecto, con la consideración exclusiva del tipo de obra correspondiente.

2. INSTALACIONES

- A efectos de esta Normativa, por instalación se entiende el conjunto de elementos que situados y ensamblados conforme a una idea conjunta, posibilitan la realización de una serie de actividades predominantemente industriales o de servicios, sin que normalmente originen un espacio cerrado de la intemperie y habitables similares para los encargados del control y mantenimiento de la instalación.
- Las normalmente denominadas "Instalaciones de las redes de saneamiento, alcantarillado, alumbrado público, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua y de distribución, red de telefonía, etc., no se consideran como instalaciones a los



20 MAR 2003

efectos de estas Normas, sino como componentes o elementos de los "Proyectos de obras de Urbanización", de las "Obras de Urbanización" y de las obras derivadas de la ejecución de los denominados "Proyectos de obras de Urbanización complementario al de edificación".

- Tampoco se considerarán como instalaciones a los efectos de esta Normativa aquél conjunto de elementos que constituyen o formen alguno de los Sistemas Generales de la estructura general y orgánica del territorio.

Art. 109. OBRAS DE URBANIZACION

- Obras de Urbanización, son aquellas que originen ex novo o de nueva planta alguno o algunos de los componentes de los elementos de urbanización definidos en la Normativa de los Proyectos de Urbanización, o reforman, amplían o conservan en cualquier sentido los elementos de urbanización existentes.
- Se incluyen el arbolado como un elemento más de los Proyectos de urbanización, así como los cierres de parcelas, vallado de solares, movimiento de tierras, vertederos, carteles de propaganda visibles de la vía pública, mobiliario urbano y en general todas aquellas que suponiendo una transformación del medio físico, no tienen cabida en las obras de edificación y/o instalación.

Art. 110. RELACION ENTRE LOS DISTINTOS TIPOS DE LICENCIA Y LOS ACTOS SUJETOS A SU CONCESION PREVIA.

- En todos los proyectos de edificación deberá especificarse en la memoria el uso concreto de cada uno de los locales.
- En el caso en que la ejecución de las obras origine locales sin una definición concreta de los usos a que se van a destinar, y que no posean una habilitación o acabado específico, -salvo el cierre exterior, que puede ser en algunos casos provisional, solado, raseo de techo y los puntos para la conexión de las instalaciones del edificio- no podrán habilitarse sino una vez concedida la licencia de obras de ejecución para la habilitación del local y posteriormente, la licencia de primera utilización para el uso concreto del local, excepto tratándose de actividades clasificadas que seguirán su régimen especial.
- La licencia de primera utilización, utilización o modificación del uso del edificio, estará condicionada al cumplimiento de las condiciones de la licencia de ejecución de las obras de modificación y a su adecuación a los usos permitidos según su localización, y a la Normativa General y específica que le corresponda.
- Caso que se desea utilizar -sin realizar obras de ningún tipo- los locales de un edificio con uso diferente al vigente, o bien al solicitado y concedido en la licencia de obras de edificación, se deberá solicitar la licencia de cambio de uso.



20 MAR 2003

Art. 111. OBRAS MENORES

Se consideran como tales, entre otras, aquellas obras de **reforma y conservación** en edificaciones e instalaciones que únicamente afectan a elementos constructivos de acabado y no estructurales.

Se incluyen en este apartado:

- Obras que modifiquen la disposición interna de los edificios siempre que no afecten a las condiciones higiénicas de las piezas, no modifiquen más del 30% de la longitud de desarrollo en planta de la distribución interior.
- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios, siempre que no afecten a elementos estructurales, y no sean visibles desde la vía pública o no precisen de instalación de andamios sobre la vía pública.
- El cerramiento de solares y parcelas, previa petición de alineaciones.
- Instalación de toldos, rótulos y carteles.
- Los cierres de fincas en terrenos clasificados por las Normas como No Urbanizables.
- Los movimientos de tierras que den origen a desniveles con el terreno original inferiores a un metro.
- Las obras de Acondicionamiento o mejora del pozo séptico a red de saneamiento propio del edificio.

Art. 112. COMPLEMENTO DE URBANIZACION DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION.

En aquellas parcelas que no sean solares, y que no están incluidas en ningún Polígono o Unidad de Ejecución, o cuando así lo especifique la Normativa de la Unidad de Ejecución o Polígono, el proyecto de Edificación deberá incluir un anexo de Obras de Urbanización del entorno de la edificación, a fin de regularizar y coordinar la urbanización existente con la mera ejecución, y enlazar con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

Deberá redactarse un acuerdo con las condiciones mínimas establecidas en esta Normativa para los proyectos y Obras de Urbanización.

Al efecto se solicitará de los Servicios Técnicos Municipales la delimitación de la zona objeto de dichas obras de Urbanización y los condicionantes que servirán de base para dichos trabajos.

Será condición necesaria para la concesión de la Licencia de Edificación, la inclusión en el proyecto de edificación de dicho anexo de Obras de Urbanización.

A efectos de tramitación se considerará como deficiencia subsanable la no inclusión de dicho Anexo.

La ejecución del complemento de urbanización se realizará simultáneamente con la ejecución de la edificación, y será condición indispensable su correcto acabado para la concesión de Licencia de primera Utilización.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirugarren eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

Art. 113. LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION O CAMBIO DE USO 0 MAR 2003

No podrá utilizarse ningún establecimiento o edificio de obra de nueva planta, o en el que se haya solicitado una obra de Reforma o cambio de Uso, sin que se obtenga la Licencia de primera utilización o cambio de uso.

Para la concesión de la licencia de primera utilización, así como para la conexión de las redes de suministros de agua y saneamiento municipales, será condición previa la completa ejecución de la Urbanización que le corresponda y el cumplimiento de todos los compromisos y condiciones de la Licencia.

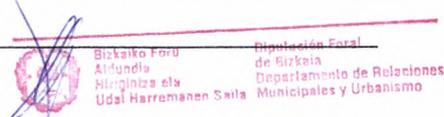
Serán requisitos previos para la concesión de la Licencia de primera utilización o cambio de uso, los siguientes:

- Solicitud de Licencia de primera utilización o cambio de uso con las mismas formalidades que se indican para las Licencias de Obras.
 - Certificado del Facultativo Director de la obra, con el visado del Colegio oficial correspondiente, en el que se haga constar que la obra fue terminada de acuerdo con el proyecto, condiciones de Licencia y Ordenanzas.
 - En el caso de que haya habido modificaciones aprobadas en las obras de edificación o urbanización, planos visados con las modificaciones definitivas.
 - Cédula de Calificación Definitiva, en el caso de ser vivienda de protección oficial, o cédula de habitabilidad en el caso de edificaciones o viviendas libres.
 - Declaración de Obra Nueva, registrada, en la que se hagan constar:
 - La parte del terreno que queda vinculada a la edificación y que no puede ser parcelada o vendida con independencia de la edificación.
 - La parte que pasa a dominio y uso público.
 - Plano anexo protocolarizado por Notario con la misma escala y base topográfica que la del plano de parcela, con indicación del diverso régimen de propiedad que afecta a cada una de las partes de la superficie inicial. La suma de las diversas superficies deberá coincidir con la indicada en la concesión de licencias y en el plano inicial de proyecto.
- Se aplicará, en los casos que proceda el artículo 258 del T.R. de L.S.
- Informe, previa visita de inspección final de Arquitecto Municipal.

Art. 114. ORDENES DE EJECUCION

Se atenderán a lo dispuesto en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo, y art. 10 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.





20 MAR 2003

De acuerdo con dichos artículos, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras que vayan a mantener la salubridad, seguridad y ornato público.

Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Se procederá a dictar orden de ejecución previo informe del Arquitecto Municipal, en el cual se indicará después de una inspección, el estado del inmueble o elemento urbano, volumen y clase de obra que es preciso ejecutar y la urgencia del caso.

Si existiera peligro inminente, la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a personas u bienes.

En aquellos casos en que lo requiera la urgencia de suprimir la causa del peligro, la orden de ejecución podrá ser dictada por el Alcalde-Presidente, dando a continuación cuenta a la Corporación.

Art. 115. CIRCUNSTANCIAS QUE POSIBILITAN LA ADOPCION DE EMITIR ORDENES DE EJECUCION.

A fin de matizar las indicaciones de la Ley del Suelo y de su Reglamento de Disciplina Urbanística, en lo referente a las órdenes de ejecución, se pretende clasificar y tipificar las causas que pueden originar su emisión, sin que la relación que se indica a continuación tenga carácter limitativo.

1. Siempre que exista una situación que suponga un peligro latente para la seguridad de personas o bienes, previo informe del técnico municipal que ratifique la existencia de dicho peligro.

La seguridad de las personas físicas y bienes, amenazados por el estado de conservación o disposición de cualquier elemento constructivo de edificaciones, vuelos, muros, elementos arbóreos, naturales, o elementos de los Proyectos de Urbanización, originará la necesidad de suprimir el origen de tal situación y a tal efecto, una vez detectada la situación por cualquier medio, deberá iniciarse un expediente al efecto

2. Siempre que exista una situación de deterioro de la sanidad ambiental, por efecto de vertidos de aguas fecales sin cumplir los requisitos de la Normativa al efecto, por contaminación de la red de distribución de aguas pluviales o residuales, por averías en las redes públicas o privadas de saneamiento o alcantarillado, por averías en cualquier punto de la Red de Distribución de Agua, sea en tramo público o privado, almacenamiento de basuras o residuos en descomposición, o por cualquier otra causa parecida apreciada previamente en informe de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Se podrá imponer una orden de ejecución, para adecuarlos carteles, toldos, marquesinas o vitrinas a las disposiciones de la presente Normativa.
4. Así mismo se podrán dictar órdenes de ejecución para el vallado y cierre de solares y demás parcelas situadas en Suelo Urbano.



5. La necesidad de canalizar las aguas de lluvia, con ejecución de canaletas, sumideros y conducciones, a fin de evitar daños a terceros y acumulaciones excesivas en puntos concretos, será motivo suficiente para dictar orden de ejecución, así como la ejecución de canalones de recogida de aguas en aquellos tejados que viertan directamente a la vía pública y su conexión a la red municipal.
6. El estado lastimoso de conservación del ornato de fachadas y medianerías, con profundos desconches y mal estado general, serán -previo informe del Arquitecto Municipal-, motivo suficiente para ordenar su revoco, pintura o blanqueado, o su adecentamiento general.
7. La mala conservación de la urbanización en espacios que sean de propiedad privada y que den origen a algunas de las causas de los apartados 1, 2 ó 5 podrán también dar origen a ser dictada una orden de ejecución, previo Informe Técnico.
8. La invasión por cierres de fincas o por cualquier elemento físico de aquellos espacios que por cualquier circunstancia, sean de uso y dominio público, originaran la posibilidad de dictar una orden de ejecución a fin de restablecer la situación jurídica de dicho espacio.
9. La ejecución de obras que supongan la alteración de las redes de servicio público y demás obras de los Proyectos de Urbanización, efectuadas sin licencia previa y que según informe de los Servicios Técnicos Municipales supongan un deterioro de aquéllas, originarán la necesidad de su reposición al estado original y al efecto se podrá dictar orden de ejecución.
10. La existencia de cierres de finca en Suelo Urbano que no cumplan la normativa al efecto y que no hayan sido definidos a través de un Plan Especial o Estudio de Detalle, y que imposibiliten la continuidad de perspectivas de calles, espacios peatonales, secuencias visuales, e impidan una comunicación fluida de vehículos y peatones que circulan libremente por sus áreas circundantes, así como la de los muros sin continuidad y sin trabazón en su cabeza que aparecen como residuos o vestigios de antiguos muros de perímetro cerrado, los elementos que dificultan el tráfico de vehículos o peatones en áreas de Suelo Urbano y que no obtuvieron licencia expresa para su ejecución previa presentación de Proyecto Técnico al efecto, originarán la necesidad de ser dictaminadas

órdenes de ejecución, tendentes a su supresión y a permitir un decoroso entorno urbano, con la mejora que ello supone del ornato público.

Como principio fundamental, la orden de ejecución irá dirigida al particular o entidad responsable de la situación y de las causas que la originan.

En el caso de vivienda colectiva se dirigirá a la Comunidad o Comunidades afectadas.

Los plazos para la ejecución de las órdenes dependerá de la urgencia de las mismas.

En los casos de urgencia, por peligro inminente, el plazo podrá ser de 12 horas desde la comunicación, o ser ejecutado directamente por la Corporación.



Normalmente en los casos en los que el origen sea motivado por la salubridad, el plazo normal oscilará entre los 30 y 60 días, dependiendo de la magnitud de las obras a realizar.

Las obras cuyo origen esté motivado por situaciones de ornato y estética tendrán un plazo mínimo de 45 días para su ejecución.



Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



2.6. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO.

Art. 116. ALCANCE.

VALORES ARQUITECTÓNICOS


Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003
Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

* RELACIÓN

- 1.- Bienes culturales calificados e inventariados: Ninguno.
- 2.- Bienes Inmuebles de interés cultural.

2a) BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS / CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO

MOLINO DE KALTZEKO (Arteaga)
IGLESIA DE SAN CRISTÓBAL (Elexalde)
CEMENTERIO DE VISTA ALEGRE (San Esteban)
CASERÍO GASTAÑAGA BEKOA (Gastañaga)
CASERÍO GASTAÑAGA GOIKOA (Gastañaga)

2b) BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO.

ERMITA DE SAN ESTEBAN (San Esteban)
CASA EREMENTERIÑE (SAN ISIDRO)
CASERIO ALDEKONZARRE (SAN ISIDRO 4)
CASERIO ORROÑO (SAN ISIDRO 35)
MOLINO ORROÑO-ERROTA (SAN ISIDRO)
CASERIO ELORGOITI (SAN ISIDRO)
CASERIO DAÑOBEITIA (SAN ISIDRO)
CASERIO LAÑE (SAN ISIDRO)
CASERIO ISLABE (SAN ISIDRO 21)





Bizkaiko Foru
Alfuntia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

CASERIO ZUBIAURRE (SAN CRISTOBAL 31)
CASERIO ETXEBARRI (SAN CRISTOBAL)
CASERIO DEURIKAS (SAN CRISTOBAL 1)
CASERIO LANDATXO (SAN CRISTOBAL)
CASERIO LARRA-BARRI (SAN ESTEBAN)
CASERIO GAMBE (SAN ESTEBAN)
CASERIO LANDABARRI (ARTEAGA 71)

* TIPOS DE INTERVENCIÓN

- Para los inmuebles propuestos para su protección legal (relación 2.a), y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, las intervenciones que se realicen serán las de Restauración Científica y Restauración conservadora, tal y como se definen en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 308/2000 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.
- Para los bienes propuestos para su protección local (relación 2b), las obras que en ellos se realicen deberán respetar su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma según el mencionado Decreto 308/2000

VALORES ARQUEOLÓGICOS

* RELACIÓN:

- Zonas de Presunción Arqueológica

Se conocen hoy dentro del término municipal de Derio un total de 3 zonas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos y que han sido objeto de protección legal mediante su declaración como Zonas de Presunción Arqueológica por Resolución de 5 de Mayo de 1.997 (BOPV nº 102 de 30 de mayo de 1997). Se trata de:

1. Iglesia de San Cristóbal (B)
2. Ferrería de Aresti (sin estructuras visibles) (E)
3. Molino de Aresti (D)

Se trata de zonas en las que se constata la existencia de yacimientos arqueológicos a través de diversos indicios, aunque se desconoce su grado de conservación y potencia real ya que no han sido objeto de excavaciones arqueológicas sistemáticas.





20 MAR 2003

Se definen las siguientes tipologías de Area de Protección:

Behin-Betiko Onespina

Aprobación Definitiva

Clave A: Area intramuros del edificio

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

* SITUACIÓN GRÁFICA

En el plano nº 03 se indican los 3 ámbitos reseñados.

* AFECCIÓN LEGAL

Para estas áreas se impone la protección que le otorga el artículo 49 de la ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990, desarrollado en el Decreto 234/1996 de 8 de octubre por el que se establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica.

Se incluye plano en el que se refleja el Patrimonio Arqueológico del municipio, recogiendo aquellas zonas cuya delimitación viene dada por la clave E.

Art. 117. MEDIO RURAL

En el caso de los edificios incluidos en la delimitación del Suelo no Urbanizable no recogidos entre los de protección especial, deberán cumplirse las siguientes condiciones para su renovación o ejecución de nueva planta.

- Altura máxima: Planta Baja, más una, más ático (B + 1 + A).
- Se deberá utilizar preferentemente como material de fachada, piedra natural, estuco o revoco con mortero pintado.
- La cubierta deberá ser inclinada y de teja cerámica o de hormigón en color rojo.

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onerapena

2.7. **CONDICIONES A CUMPLIR POR LOS DOCUMENTOS QUE DESARROLLAN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

Art. 118. PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales tramitados en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, se ajustarán a lo dispuesto en la L.S. y sus Reglamentos.

En particular, cumplirán con lo establecido en el art. 13 de la Ley del Suelo y en los art. 43 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

Se ajustarán también a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias y en particular a lo especificado en el sector correspondiente.

Art. 119. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tramitados en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, se ajustarán a lo dispuesto por la L.S. y sus Reglamentos.

En particular, cumplirán con lo establecido en el art. 14 de la Ley del Suelo y los art. 64 a 66 del Reglamento de Planeamiento, así como en la "Instrucción sobre Estudios de Detalle" publicada por la Dirección General de Urbanismo del M.O.P.U. en Febrero de 1.978.

Se ajustarán también a lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias y particularmente, en su caso, a lo especificado para el polígono o U.E. correspondiente.

Art. 120. PLANES ESPECIALES

Podrán tramitarse en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del Sistema General de comunicación y sus zonas de protección.
- b) Desarrollo del Sistema General de espacios libres.
- c) Desarrollo del Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- d) Desarrollo del Sistema General de infraestructura.

Todos estos planes, se ajustarán en su contenido y determinaciones a lo dispuesto en las presentes Normas, así como a lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.



 Buzkako Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003

Art. 121. PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos y las disposiciones dictadas para su desarrollo y aplicación.

Las condiciones mínimas de diseño y calidad, serán las contenidas en el apartado 2.4.
NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Art. 122. PROYECTOS DE COMPENSACION Y REPARCELACION.

En la ejecución de las determinaciones recogidas por las presentes Normas Subsidiarias o por los documentos que las desarrollan, se redactarán los correspondientes proyectos de Compensación y Reparcelación cuando así estuviera establecido.

Estos documentos se ajustarán a lo dispuesto en el vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Gestión Urbanística.





20 MAR 2003

3. NORMAS DE CARACTER PARTICULAR

Behin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva

3.1. PARAMETROS URBANISTICOS DEL SUELO URBANO

Las NN.SS. clasifican como SUELO URBANO el que por su situación dentro del casco urbano, por su urbanización según ordenaciones anteriores, o su inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación, merece esta clasificación.

Art. 123. ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA – Vivienda Colectiva

- DEFINICION

Corresponde a las áreas residenciales consolidadas de tipología de vivienda colectiva en las que no se prevé una renovación en el ámbito temporal de vigencia de las NN.SS. (es decir, no incluidas en ninguna U.E.) pero en la que podrían realizarse obras de reforma y consolidación o de sustitución y nueva edificación.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano nº 08 ORDENACION SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Sustituciones: Las edificaciones existentes que incumplieran los parámetros de esta zona aunque no el uso, se considerarán edificaciones toleradas (salvo las expresamente declaradas "fuera de ordenación"), permitiéndose su reforma y reedificación manteniendo sus parámetros actuales.

- USOS PERMITIDOS.

. Usos predominantes: Residencial (R-4 / R-5)

. Usos autorizados: Oficinas (T-1), Comercio (T-2 y T-3), Garaje (G-2), Industria (P.1)
Almacén (P.3), Equipamientos (D) y Servicios (E)

- CONDICIONES PARTICULARES.

. Con carácter General no se permiten actuaciones de Ampliación, Sustitución y Nueva Edificación en la zona delimitada por las áreas de alta incidencia sonora provocada por el funcionamiento del Aeropuerto de Bilbao, definidas por las curvas de 60 dBA. Por día y 50 dBA noche


Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003
Behin-Betiko Onespena
Aprobación Definitiva

Art. 124. ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA – Vivienda Aislada.

- DEFINICION

Corresponde a las áreas residenciales de baja densidad, con tipología de vivienda uni o bifamiliar.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano nº 08 ORDENACION SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- PARAMETROS URBANISTICOS

Ampliaciones: Se permite una ampliación máxima del 25% de las edificaciones actuales, cuyo uso esté incluido entre los permitidos.

Estas ampliaciones sólo se permitirán para las edificaciones de tipología uni o bifamiliar y podrán ser en altura (pero sin sobrepasar el nº de plantas y alturas establecidas en las normas de aplicación directa recogidas en este artículo) y en planta, si no se reducen las distancias mínimas a linderos.

Sustituciones: Las edificaciones existentes que incumplieran los parámetros de esta zona aunque no el uso, se considerarán edificaciones toleradas (salvo las expresamente declaradas "fuera de ordenación"), permitiéndose su reforma y reedificación incluso con ampliación del 25% sobre la edificabilidad actual.

- Referida al estado de 1.994 -

Edificación: Se permiten también actuaciones edificatorias inmediatas, con estas normas de aplicación directa.

- Edificación de vivienda uni o bifamiliar (R.1 / R.2)

- Parcela mínima de 1.000,- m2.

- Frente mínimo a vial existente: 20 m.

- Edificabilidad: 0,25 m2/m2.

- Nº máximo de plantas: S + B + 1 + C

- Altura máxima de la edificación:

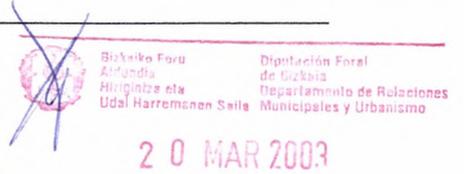
7,- m. de alero

10,- m. de cumbrera.

- Distancia de la Edificación al eje del vial: 20 m.

- Separación mínima a linderos: 5,- m.





- USOS PERMITIDOS

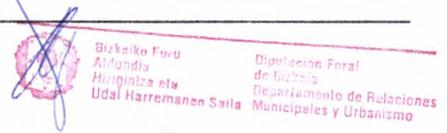
- . Uso predominante: Vivienda uni o bifamiliar (R.1 / R.2)
- . Usos autorizados: Garaje (G.1), Comercio y Hostelería (T.2)

Behin-Betiko Onospena Aprobación Definitiva

- CONDICIONES PARTICULARES.

- . Con carácter General no se permiten actuaciones de Ampliación, Sustitución y Nueva Edificación en la zona delimitada por las áreas de alta incidencia sonora provocada por el funcionamiento del Aeropuerto de Bilbao, definidas por las curvas de 60 db.
- . Previamente a la solicitud de licencia para vivienda uni o bifamiliar se exigirá la aportación de un análisis parcelario del ámbito en el que se prevén, en el que se justifique que no resultan parcelas inedificables.
- . El desarrollo de los dos núcleos de Suelo Urbano consolidado que son colindantes con el Sector Aldekone, se remitirá a un Plan Especial que se desarrollará en coordinación con el Plan Parcial del Sector Aldekone, debiendo solucionarse los accesos y continuidad viaria en dichos núcleos, manteniéndose las características del Sistema Viario de toda la zona.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirugarren Saria
Udal Harremanen Saria

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva

Art. 125. ZONA INDUSTRIAL CONSOLIDADA.

- DEFINICION

Comprende a las áreas industriales consolidadas en las que no se prevé una renovación en el ámbito temporal de vigencia de las NN.SS., pero en la que podrían realizarse obras de reforma y consolidación o de sustitución y nueva edificación.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en el plano nº 08 ORDENACION SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- PARAMETROS URBANISTICOS

- | | |
|----------------------------------|---|
| . Superficie mínima de parcela | La actual |
| . Altura máx. de la edificación. | La actual y / o hasta 7 m. al alero y 10 m. a cumbre |
| . Superficie máx. de techo. | La actual |
| | Se autorizan entreplantas hasta un máx. del 30% de la superficie ocupada actual. |
| . Ocupación máxima. | La actual y/o hasta el 50% de la superficie de la parcela privada. |
| . Alineaciones. | En casos de sustitución de la edificación existente, se fijarán mediante un Estudio de Detalle. |

- OTRAS CONDICIONES:

Para todo el resto de condiciones, se aplicará lo dispuesto en las Ordenanzas del Plan parcial "Ugaldeguren"

Se establece un retiro mínimo de la edificación de 12 m. con respecto al río Asua a su paso por la zona industrial.

- USOS

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| . USOS PRINCIPALES: | B) Uso productivo |
| . USOS PERMITIDOS: | C) Uso terciario
T.1 – Oficinas. |
| . USOS PROHIBIDOS | A) Uso residencial |





Bizkaiko Foru Alfordia
Euzko Legearen
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral de Bizkaia
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 126. AREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO

A.- Suelos Urbanos en Origen

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Se trata de áreas de planeamiento en Suelo Urbano cuya regulación se remite a un documento aprobado con anterioridad a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias, bien como antiguas U.E. en suelo urbano o como U.E. en desarrollo de Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

- DELIMITACION

Es el área ocupada por la trama correspondiente en el plano 07 SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE, Unidades de Planeamiento y Gestión.

- USOS

La referencia a Usos pomenorizados y su denominación, incluidos en cada una de las Areas de Planeamiento Remitido relacionadas a continuación, se corresponde con el correspondiente listado de usos contenido en la Normativa Urbanística Municipal vigente en el momento de aprobación de cada uno de los citados documentos de Ordenación.

En concreto:

NORMAS SUBSIDIARIAS 1.988: Aprobación resolución Diputado Foral de Urbanismo de fecha 12/5/1988 (B.O.B. nº121 de 26/5/88)

1ª Revisión NN. SS. 1.994: Aprobación Orden Foral 194/94 de 10 de marzo (B.O.B. nº99 de 25/5/94)

- RELACION:

* UNIDAD DE EJECUCION U.E. 08 "CONDISA"

(Estudio de Detalle aprobado en fecha 26 de Septiembre de 1.994)

Uso característico: Almacenes

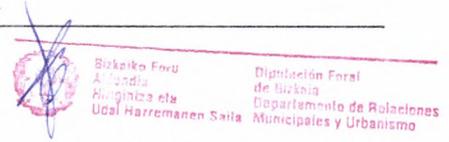
Parámetros urbanísticos básicos:

- Superficie total de la Unidad de Ejecución. ...	8.700 m2. (actual)
- Superf. total máx. de ocupación	3.400,- m2 (actual)
- Superf. total construida.	6.050,-m2 (actual)
. VOLUMEN máximo de la edificación.....	(3,5 m3/m2)

. ALTURA máxima: Las actuales edificaciones pueden mantener sus dimensiones.

. PERFIL: Vendrá definido por la alineación de fachada, altura de alero y pendiente máxima de 50%





20 MAR 2003

*** UNIDAD DE EJECUCION U.E. "LANTEGI" (Antigua U.E-11)**

(Estudio de Detalle aprobado por acuerdo de Pleno de fecha ~~29 de Septiembre de~~ ^{Behin-Betiko Oneapena} ~~1.986~~ ^{Aprobación Definitiva})

Uso característico: Industrial

Parámetros urbanísticos básicos:

- Superficie total de la Unidad de Ejecución. 15.937 m2.
- Zona destinada a uso privado: máx. 6.000,- m2.
- Sistema local de espacios libres:..... mínimo 9.937,- m2
- Nº de plantas por encima de la cota de referencia.: 2 (B + 1)
- Nº de plantas por debajo. 2
- Nº de plantas bajo rasante. Sin limitación.
- Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2.

*** UNIDAD DE EJECUCION U.E. 14**

(Estudio de Detalle aprobado por acuerdo Pleno de fecha 28/10/93)

Uso característico: Industrial

Parámetros urbanísticos básicos:

- Superficie total de la Unidad de Ejecución. 15.937 m2.
- Zona destinada a uso privado: máx. 6.000,- m2.
- Sistema local de espacios libres: mínimo 9.937,- m2
- Nº de plantas por encima de la cota de referencia.: 2 (B + 1)
- Nº de plantas por debajo. 2
- Nº de plantas bajo rasante. Sin limitación.
- Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2.

*** UNIDAD DE EJECUCION U.E. "01"**

(Estudio de Detalle aprobado por acuerdo Pleno de fecha 18/12/1997)

Uso característico: Residencial

Parámetros urbanísticos básicos:

- Superficie total de la Unidad de Ejecución. 24.937 m2.
- Nº máximo de PLANTAS. S + B + 3
- Nº máximo de VIVIENDAS. 60- viv.
- EDIFICABILIDAD aproximada. 0,50 m2/m2.

*** UNIDAD DE EJECUCION U.E. "03"**

(Estudio de Detalle aprobado por acuerdo Pleno de fecha 27/02/1997)

Uso característico: Terciario



Parámetros urbanísticos básicos:

- Superficie total de la Unidad de Ejecución. ...	15.120 m2.
. Nº máximo de PLANTAS.	S + B + 4
. EDIFICABILIDAD aproximada.	0,80 m2/m2.

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

*** UNIDAD DE EJECUCION U.E. "06"**

(Modificación NN.SS. aprobada por O.F. 758/97 de 27 de Noviembre)
(Estudio de Detalle aprobado por acuerdo Pleno de fecha 18/12/1997)

Usos permitidos y superficie

- Sótano: Uso de garaje e instalaciones complementarias de la vivienda: 1.400,- m2.
- Planta baja: Uso de comercio, almacén (categoría I), Oficinas, Recreativo, Religioso, Sanitario, Socio-Cultural: 700,- m2.

Otras plantas:

- Uso predominante: Vivienda

Otros Usos:

- Oficinas, Residencial y Sanitario: 3.600,- m2.
- Bajo Cubierta: Se admite uso de vivienda dúplex con planta inferior. (Sin superar el total de 3.600,- m2.)

Otros parámetros urbanísticos

- Número máximo de plantas: Sótano + planta baja + tres plantas altas.
- Número máximo de viviendas: 34,- Viviendas
- Edificabilidad aproximada: 1,11 m22.
- Vuelos: Según Ordenanzas, aplicada a las fachadas indicadas en planos.

- Superficie total de la Unidad de Ejecución. ...	3.880 m2.
. Nº máximo de PLANTAS.	S + B + 3
. Nº máximo de VIVIENDAS.	34- viv.
. EDIFICABILIDAD aproximada.	1,11m2/m2.

*** UNIDAD DE EJECUCION U.E. "ALDEKONE - 2"**

(Plan Parcial aprobado por O.F. 145/95 de 8 de Marzo)

Uso característico: Residencial

Parámetros urbanísticos básicos:

- Superficie total de la Unidad de Ejecución. ...	36.127 m2.
. Nº máximo de PLANTAS.	S + B + 4
. Nº máximo de VIVIENDAS.	238- viv.
. EDIFICABILIDAD aproximada.	0,70 m2



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

B. Suelos Urbanizables en Origen

- DEFINICION

Se trata de áreas de planeamiento que en su momento fueron en Suelos Urbanizables y cuya regulación se remite a un documento aprobado con anterioridad a la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

En realidad se trata de suelos ya consolidados como URBANOS.

- DELIMITACION

Es el área ocupada por la trama correspondiente en el plano 07 SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE, Unidades de Planeamiento y Gestión.

- RELACION:

* SECTOR RESIDENCIAL "ALDEKONE"

(Plan Parcial aprobado por O.F. 145/95 de 8 de Marzo)

Uso característico: Vivienda (tipología colectiva)

Parámetros urbanísticos básicos:

. Superficie total del Sector.	78.629,- m2.
. Densidad aproximada.	50,- viv/Ha
. Nº de viviendas máximo.	400,- viv.
. Nº máximo de plantas.	S + B + 4
. Edificabilidad.	0,70 m2/m2.

* SECTOR RESIDENCIAL "LARRABARRI"

(Plan Parcial aprobado por O.F. 210/95 de 24 de Marzo)

Uso característico: Vivienda (tipología baja densidad)

Parámetros urbanísticos básicos:

. Superficie total del Sector.	63.018,- m2.
. Densidad aproximada.	7,- viv/Ha
. Nº de viviendas máximo.	42,- viv.

Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

20 MAR 2003

. Nº máximo de plantas.	S + B + 1 + A	Robín Batko Onespina	Aprobación Definitiva
. Edificabilidad.	0,15 m2/m2.		

*** SECTOR INDUSTRIAL "UGALDEGUREN"**

- DEFINICION

Corresponde las áreas industriales incluidas en el ámbito del Polígono 1 del Plan Parcial Industrial Ugaldeguren, actualmente desarrollado.

- PARAMETROS URBANISTICOS

Los establecidos en el Plan Parcial Ugaldeguren ya aprobado.

*** SECTOR ALMACENES "TXOZNA"**

(Plan Parcial aprobado por O.F. 210/95 de 24 de Marzo)

Uso característico: Almacenes y Servicios.

Parámetros urbanísticos básicos:

. Superficie total del Sector.	55.774,- m2.
. Nº máximo de plantas.	B + 1
. Altura máxima.	7,- m. (al alero)
. Ocupación de la edificación.	35% / p.b.
. Edificabilidad.	0,70 m2/m2.

- OTRAS CONDICIONES:

Se establece un retiro mínimo de la edificación de 12 m. con respecto al río Asúa a su paso por la zona industrial.

*** SECTOR INDUSTRIAL "UNTZAGA - PARQUE TECNOLOGICO"**

(Plan Parcial aprobado por O.F. 116/96 de 8 de Marzo)

(Modificación: O.F. 167/00 de 28 de Marzo)

Uso característico: Industrial



Parámetros urbanísticos básicos:

. Superficie total del Sector.	539.710 m2.
. Edificabilidad máxima.	0,25 m2/m2.
. Volumen máximo.	1 m3/m2
. Número de plantas máximo.	B+2+BC
. Altura máxima	11,00 al alero
. Superf. máx. parcela privatizable. ...	60% sup. bruta sector.
. Ocupación máx. parcela privatizable...	35% sup. parcela

20 MAR 2003

Berri-Berriko Onespina Aprobación Definitiva

* SISTEMA GENERAL "SEMINARIO"

- USOS:

* USO PRINCIPAL: D) Uso de Equipamiento
Todas las tipologías.

* USOS COMPLEMENTARIOS: C) Uso Terciario
Tipología: T.1 – Oficinas

H) Uso de Garaje.

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

- . Superficie total del Sector. 85.101,- m2.
- . Se consolidan las edificaciones existentes, con su superficie, volumen y alturas actuales.
- . No se permiten ampliaciones de superficie y/o volumen.
- . El Plan Especial establecerá, además de los porcentajes de los diferentes usos y su regulación, la ordenación exterior del sector, previendo aparcamientos en proporción mínima 1,5 plazas/100 m2. const.

Egiaztapen Kode Elektroniko / Código de Verificación Electrónica: 0HMZ-RG5-EF7J-BW8V
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus





20 MAR 2003

Art. 127. ZONA DE NUEVA EDIFICACION

- DEFINICION

Corresponde a la zona que engloba las edificaciones previstas en las UU.EE. delimitadas y señaladas en el plano nº 07 "SUELO URBANO y S.UELO URBANIZABLE, Unidades de Planeamiento y Gestión".

- DELIMITACION

Es el área ocupada por la trama correspondiente a "Unidad de Ejecución en Suelo Urbano" en el plano nº 07 SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE Unidades de Planeamiento y Gestión"

- PARAMETROS URBANISTICOS

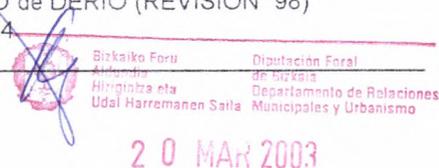
Se establecen en las fichas individuales correspondientes a cada Unidad de Ejecución

Con carácter general, en caso de contradicción entre las determinaciones de la Normativa y las transcritas en los planos, prevalece el contenido de las primeras.

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva





Art. 128.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA U.E. 02

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

1.- OBJETO.- Recoge una parcela situada al Este de la Iglesia de San Isidro, ocupada con una antigua edificación tipo caserón (que se conserva), permitiéndose la sustitución del anexo trasero por una nueva edificación que se integre en la plaza (edificio 1) y además otros terrenos situados al Norte de Aldekone, permitiéndose unas edificaciones (edificios 2 y 3) que rematen las existentes, creando un pequeño aparcamiento interior y permitiendo la desviación de la actual carretera Loiu-Geldos.

2.- DATOS DE SUPERFICIE:

. Superficie total aproximada de la Unidad de Ejecución. 11.526,- m2.

3.- USOS AUTORIZADOS y SUPERFICIE

. SOTANO: H) Uso de garaje
G-1 - Garaje uso particular. 2.500,- m2.

. PLANTA BAJA: C) Uso terciario.
T-1 - Oficinas
T-2 - Comercio al por menor
D) Uso de Equipamiento
E) Uso de Servicios 1.400,- m2.
A) Uso residencial.
R.4 - Vivienda colectiva libre.

. OTRAS PLANTAS: A) Uso residencial
R.4 - Vivienda colectiva libre.
D) Uso de Equipamiento.
E.8 – Hotelero (sólo edificio 1) 4.230,- m2.

4.- OTROS PARAMETROS URBANISTICOS:

. Nº máximo de PLANTAS. B + 2 (edificio 1)
S + B + 3 (edificios 2 y 3)

. Nº máximo de VIVIENDAS. 6 viv. (edificio 1)
33 viv. (edificios 2 y 3)

. EDIFICABILIDAD APROXIMADA. 0,50 m2/m2.

. VUELOS: Según Ordenanza, aplicada a las fachadas indicadas en planos.

5.- OBRAS DE URBANIZACION:

. Los detalles y acabados de los espacios libres y de uso público, se ajustarán a las Normas Generales de Urbanización y recogidos en el Proyecto de Urbanización respectivo, para conseguir la necesaria unidad y homogeneidad de los espacios urbanos.

Egiztapen Kode Elektroniko / Código de Verificación Electrónica: 0HMZ-RG85-EP7J-BW6V
Egiztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaila.eus



El tramo rectificado de la carretera Liou-Geldos, en el ámbito de la U.E. tiene carácter de Sistema Local.



Bizkaiko Foru
Alfuntzia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

6.- CONDICIONES DE GESTION:

- . SISTEMA DE ACTUACION: Cooperación
- . DOCUMENTOS A REDACTAR: Estudio de Detalle
Proyecto Urbanización
Proyecto de Reparcelación
- . CESIONES OBLIGADAS: Se harán efectivas en las Condiciones establecidas en la Normativa General.
- . GASTOS Y GARANTIAS DE URBANIZACION: Los gastos serán a cargo de los propietarios con las garantías establecidas en la Normat

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva





Art. 129.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA U.E. 04

1.- OBJETO.- Recoge una única parcela con una edificación existente, a continuación del "rascacielos". Plantea la construcción de un tramo de calle en su borde norte (ya realizada), que permite la apertura definitiva de una de las calles principales del casco urbano, posibilitando la sustitución del edificio existente por otro con mayor aprovechamiento y destinado al uso terciario.

2.- DATOS DE SUPERFICIE:

. Superficie total de la Unidad de Ejecución 2.240,- m2.

3.- USOS AUTORIZADOS Y SUPERFICIE:

. SOTANO: H) Uso de garaje
G-1 - Garaje uso particular. 700,- m2.

. PLANTA BAJA: C) Uso terciario.
T-1 - Oficinas
T-2 - Comercio al por menor
T-3 - Comercio concentrado en galerías comerciales
D) Uso de Equipamiento
E) Uso de Servicios 700,- m2.

. OTRAS PLANTAS: C) Uso terciario
T-1 - Oficinas.
D) Uso de Equipamiento. (sólo estancia diurna)
E) Uso de servicios. 1.500,- m2.

NOTA: Se excluyen con carácter general todos los usos que supongan pernocta de personas.

4.- OTROS PARAMETROS URBANISTICOS

. Nº máximo de PLANTAS. SS+S+B+3
. EDIFICABILIDAD APROXIMADA. 1,00 m2/m2.
. VUELOS: Según Ordenanza, aplicada a las fachadas indicadas en planos.

5.- OBRAS DE URBANIZACION

Los detalles y acabados de los espacios libres y de uso público, se ajustarán a las Normas Generales de Urbanización y recogidos en el Proyecto de Urbanización respectivo para conseguir la necesaria unidad y homogeneidad de los espacios urbanos.

6.- CONDICIONES DE GESTION

. SISTEMA DE ACTUACION

. DOCUMENTOS A REDACTAR: Estudio de Detalle
Proyecto de Urbanización
Proyecto de Compensación

. CESIONES OBLIGADAS: Se harán efectivas en las Condiciones establecidas en la Normativa General.

. GASTOS Y GARANTIAS DE URBANIZACION: Los gastos serán a cargo de los propietarios con las garantías establecidas en la Normativa.





Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza eta Udal Harremanen Saila
Diputación Foral de Bizkaia
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 130.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA U.E. "UGALDEGUREN SUR"

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

1.- DEFINICIÓN

Recoge unos terrenos residuales que no fueron incluidos inicialmente en el ámbito del Sector Industrial Ugaldeguren y que físicamente tienen continuidad con él y permite su remate por el sur. Se posibilita la construcción de un pequeño edificio industrial.

2.- DATOS DE SUPERFICIE:

. Superficie Total de la Unidad de Ejecución. Según Documentación Gráfica

3.- USOS AUTORIZADOS Y SUPERFICIE:

- . PLANTA BAJA:
- B) Uso productivo
 - P-1 – Industrial compatible con vivienda
 - P-2 – Industrial incompatible con vivienda
 - P-3 – Almacén compatible con vivienda
 - P-4 – Almacén incompatible con vivienda.
 - C) Uso Terciario

Superf. total máx. de ocupación 1.171,- m2.

4.- OTRAS CONDICIONES Y PARAMETROS URBANISTICOS

. EDIFICABILIDAD máximo de la edificación 2.014,- m2.

. ALTURA máxima de alero. 7,- m.

. Altura máxima de cumbrera: 10,- m.

. VUELOS: No se permiten

. PERFIL: Vendrá definido por la alineación de fachada, altura de alero y pendiente máxima del 100% (45°)

Por encima de la línea de cubierta se podrán levantar instalaciones complementarias siempre que se demuestre su necesidad técnica (extractores, etc.)

Dentro del perfil general máximo autorizado, se podrá construir una entreplanta que computará a efectos de edificabilidad.

. ALINEACIONES. S/Planos

5.- OBRAS DE URBANIZACION

Los detalles y acabados de los espacios ocupados por la edificación, sean públicos o privados, se ajustarán a las Normas Generales de Urbanización y recogidos en el Proyecto de Urbanización respectivo, para conseguir un tratamiento homogéneo en el Polígono Industrial

Los cierres que delimitan parcelas privadas podrán ser ciegos hasta una altura máxima de 0,70 m. El resto del cierre y hasta una altura máxima de 2,- m. será a base de algún elemento transparente o vegetal, y nunca de fábrica. Los materiales utilizados en la construcción de la parte ciega, serán los utilizados habitualmente en las fachadas.

20 MAR 2003

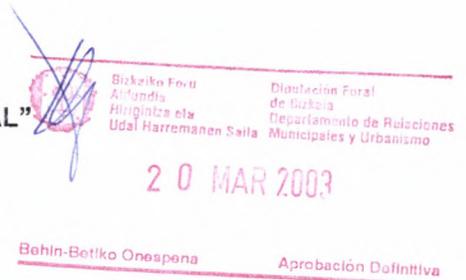
6.- CONDICIONES DE GESTION

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- . SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
- . DOCUMENTOS A REDACTAR: Proyecto de Urbanización
Proyecto de Compensación
- . GASTOS Y GARANTIAS DE URBANIZACION: A cargo de los propietarios, con las garantías establecidas en la Normativa.



Art. 131.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA U.E. "UNIVERSAL"



1.- DEFINICIÓN

Recoge unos terrenos ocupados por la actual Imprenta Universal, declarado como uso tolerado a extinguir, permitiendo la sustitución de la actividad actual por nuevos usos residenciales.

Se establece una parcela como sistema local de equipamiento comunitario, a completar en el Sector "Aldekone – Goikoa"

2.- DATOS DE SUPERFICIE:

. Superficie Total de la Unidad de Ejecución. 3.814,- m2.

3.- USOS AUTORIZADOS Y SUPERFICIE:

. SOTANO:	H) Uso de garaje G-1 - Garaje uso particular.	441,- m2.
. PLANTA BAJA:	C) Uso terciario. T-1 - Oficinas T-2 - Comercio al por menor D) Uso de Equipamiento E) Uso de Servicios A) Uso residencial. R.A. – Vivienda colectiva libre.	441,- m2.
. OTRAS PLANTAS:	A) Uso residencial R.4 - Vivienda colectiva libre.	1.449,- m2.

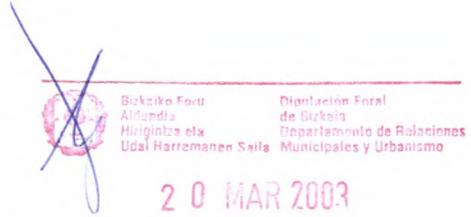
4.- OTROS PARAMETROS URBANISTICOS:

. Nº máximo de PLANTAS.	S + B + 3 + Ático
. Nº máximo de VIVIENDAS.	16 viv.
. EDIFICABILIDAD APROXIMADA.	0,60 m2/m2.
. VUELOS: Según Ordenanza, aplicada a las fachadas indicadas en planos.	

5.- OBRAS DE URBANIZACION:

. Los detalles y acabados de los espacios libres y de uso público, se ajustarán a las Normas Generales de Urbanización y recogidos en el Proyecto de Urbanización respectivo, para conseguir la necesaria unidad y homogeneidad de los espacios urbanos.





6.- CONDICIONES DE GESTION:

- . SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
- . DOCUMENTOS A REDACTAR: Estudio de Detalle
Proyecto Urbanización
Proyecto de Compensación
- . CESIONES OBLIGADAS: Se harán efectivas en las Condiciones establecidas en la Normativa General.
- . GASTOS Y GARANTIAS DE URBANIZACION: Los gastos serán a cargo de los propietarios con las garantías establecidas en la Normativa.





Art. 132.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA U.E. "GANGUREN"

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

1.- DEFINICIÓN

Supone el remate de una medianera existente, permitiendo la sustitución de una edificación aislada actual por otra nueva adosada a la medianera y que en planta baja permite la continuidad de los porches de la edificación colindante por el Oeste.

Esta unidad ya estaba contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1.988.

2.- DATOS DE SUPERFICIE:

. Superficie Total de la Unidad de Ejecución. 312,- m2.

3.- USOS AUTORIZADOS Y SUPERFICIE:

. SOTANO: H) Uso de garaje
G-1 - Garaje uso particular. 130,- m2.

. PLANTA BAJA: C) Uso terciario.
T-1 - Oficinas
T-2 - Comercio al por menor
D) Uso de Equipamiento
E) Uso de Servicios 90,- m2.

. OTRAS PLANTAS: A) Uso residencial
R.4 - Vivienda colectiva libre. 546,- m2.

4.- OTROS PARAMETROS URBANISTICOS:

. Nº máximo de PLANTAS. S + B + 4

. Nº máximo de VIVIENDAS. 4 viv.

. EDIFICABILIDAD APROXIMADA. 2,04 m2/m2.

. VUELOS: Según Ordenanza, aplicada a la fachada indicada en plano.

5.- OBRAS DE URBANIZACION:

. Los detalles y acabados de los espacios libres y de uso público, se ajustarán a las Normas Generales de Urbanización y recogidos en el Proyecto de Urbanización respectivo, para conseguir la necesaria unidad y homogeneidad de los espacios urbanos.





6.- CONDICIONES DE GESTION:

- . SISTEMA DE ACTUACION: Compensación
- . DOCUMENTOS A REDACTAR: Estudio de Detalle
 Proyecto Urbanización
 Proyecto de Compensación
- . CESIONES OBLIGADAS: Se harán efectivas en las Condiciones establecidas en la
 Normativa General.
- . GASTOS Y GARANTIAS DE URBANIZACION: Los gastos serán a cargo de los propietarios
 con las garantías establecidas en la Normativa.

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Egisztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: 04MZ-RGF-5-EF7J-BW9V
Egisztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkara.eus





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diantzian Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

3.2. PARAMETROS URBANISTICOS DEL SUELO URBANIZABLE

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

Art. 133. AREAS DE ACTUACIÓN DIRECTA PARA DOTACIONES

- DEFINICION

Se delimitan unas áreas de actuación directa para desarrollo de Sistemas Generales (Espacios Libres, Zonas Verdes, Equipamiento Comunitario, Infraestructuras, etc.)

- DELIMITACION

Es el área ocupada por la trama correspondiente en el plano 07 SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE, Unidades de Planeamiento y Gestión.

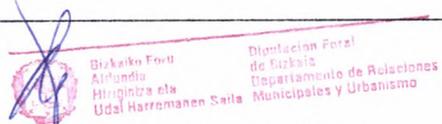
- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se establece el Sistema de Expropiación para el desarrollo del área.

- DOCUMENTOS A REDACTAR

Proyecto de Urbanización
Proyecto de Construcción (En el caso de edificaciones)





20 MAR 2003

AREAS DE NUEVA ORDENACION.

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Art. 134.- SECTOR RESIDENCIAL "GAMBE GOIKOA"

- DEFINICION: . Ocupa una extensión de 109.329,- m2. entre suelos urbanos de Aldekone y urbanizables de Txozna cuyo límite al Oeste es el Aeropuerto de Bilbao y al Sur la línea de servidumbre sónica del mismo y está destinada a la tipología de vivienda en todas sus tipologías

- USOS

* USO PRINCIPAL: A) Uso Residencial

. Tipologías	R.1. Vivienda unifamiliar	(15-30%)
	R.2. Vivienda bifamiliar.....	
	R.3. Vivienda agrupada	(30-50%)
	Agrupación: 4 a 8 viviendas	
	R.4 Vivienda colectiva libre.....	(30-50%)
	R.5. Vivienda colectiva de Protección Pública (Mínimo 47 viviendas V.P.O.).....	

* USOS COMPLEMENTARIOS: A definir en Plan Parcial

* USOS PROHIBIDOS: B) Uso productivo.

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	109.329,- m2.
. Densidad aproximada.	15,- viv/Ha
. Nº máximo de viviendas.	164,- Viv.
. Nº máximo de plantas.	S + B + 1 + A (R.1 / R.2 / R.3) S + B + 2 + A (R.4 / R.5)
. Edificabilidad	0,30 m2/m2

La edificabilidad de 0,30 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2.



- APROVECHAMIENTO TIPO:

Se considera como uso característico el de VIVIENDA en tipología colectiva de Protección Pública (R.5)

Aprovechamiento tipo: A fijar en el Plan parcial, según la superficie edificable de cada uso proyectado.

- OTRAS CONDICIONES:

- El diseño del Plan Parcial condicionará la edificación al área no afectada por las servidumbres sónicas. (Línea 60 dBA día y 50 dBA noche).
- Se requerirá informe previo vinculante del Ministerio de Fomento en relación con las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1647/1980 de 20 de Junio sobre Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.
- El Plan Parcial establecerá las superficies y frentes mínimas de cada parcela resultante, con los siguientes criterios:

Tipología de Vivienda	Superficie de Parcela	Frente mínimo a vial
Unifamiliar	750,- m2.	20,- m.
Bifamiliar	1.000,- m2.	30,- m.
Adosada (4 a 8 viviendas)	140 m2/m2.	6,- m./Viv.





20 MAR 2003

Art. 135.- SECTOR RESIDENCIAL "REMENTARIÑE"

Behin-Betiko Oneapena

Aprobación Definitiva

- DEFINICION: . Ocupa una extensión de 122.976,- m2. entre San Isidro y Tabernabari y está destinada a la tipología de vivienda en todas sus tipologías.

- USOS

* USO PRINCIPAL: A) Uso Residencial

. Tipologías	R.1. Vivienda unifamiliar.	(15-30%)
	R.2. Vivienda bifamiliar.	
	R.3. Vivienda agrupada.	(30-50%)
	Agrupación: 4 a 8 viviendas	
	R.4 Vivienda colectiva libre.	(30-50%)
	R.5. Vivienda colectiva de Protección Pública (Mínimo 53 viviendas V.P.O.).	

* USOS COMPLEMENTARIOS: A definir en Plan Parcial

* USOS PROHIBIDOS: B) Uso productivo.

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	121.312,- m2.
. Densidad aproximada.	15,- viv/Ha
. Nº máximo de viviendas.	197,- Viv.
. Nº máximo de plantas.	S + B + 1 + A (R.1 / R.2 / R.3) S + B + 2 + A (R.4 / R.5)
. Edificabilidad	0,30 m2/m2

La edificabilidad de 0,30 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2.

- APROVECHAMIENTO TIPO:

Se considera como uso característico el de VIVIENDA en tipología colectiva de Protección Pública (R.5)



Aprovechamiento tipo: A fijar en el Plan parcial, según la superficie edificable de cada uso proyectado.

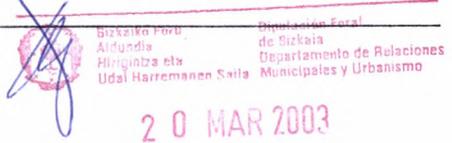


- OTRAS CONDICIONES:

- Se requerirá informe previo vinculante del Ministerio de Fomento en relación con las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1647/1980 de 20 de Junio sobre Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.
- El Plan Parcial establecerá las superficies y frentes mínimas de cada parcela resultante, con los siguientes criterios:

Tipología de Vivienda	Superficie de Parcela	Frente mínimo a vial
Unifamiliar	750,- m2.	20,- m.
Bifamiliar	1.000,- m2.	30,- m.
Adosada (4 a 8 viviendas)	140 m2/m2.	6,- m./Viv.





Art. 136.- SECTOR RESIDENCIAL "TABERNABARRI"

Bahin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

- DEFINICION: Ocupa una extensión de 57.561,- m2. todos ellos de propiedad de la Diputación Foral y planteado como posible receptor de trasvase de las viviendas afectadas por los desalojos en el ámbito del Aeropuerto de Bilbao y está destinada a la tipología de vivienda unifamiliar, tanto aislada como adosada o bifamiliar.

- USOS:

- * USO PRINCIPAL: A) Uso Residencial
 - . Tipologías: R.1. Vivienda Unifamiliar
R.2. Vivienda Bifamiliar
- * USOS COMPLEMENTARIOS: G.1. Garaje uso particular
- * USOS PROHIBIDOS: B) Uso Productivo.
C) Uso Terciario.
E) Uso Servicios.

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	57.561,- m2.
. Densidad aproximada.	5,- viv/Ha
. Nº máximo de viviendas.	28,- Viv.
. Nº máximo de plantas.	S + B + 1 + A
. Edificabilidad	0,15 m2/m2

La edificabilidad de 0,15 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2.

- APROVECHAMIENTO TIPO:

Se considera como uso característico el de VIVIENDA en tipología de unifamiliar (R.1.)

Aprovechamiento tipo: A fijar en el Plan Parcial, en función de las superficies proyectadas para cada tipología.

- OTRAS CONDICIONES

- Se requerirá informe previo vinculante del Ministerio de Fomento en relación con las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1647/1980 de 20 de Junio sobre servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.



 Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003

- CUADRO DIMENSIONES DE PARCELAS

Behin-Betiko Oneapena Aprobación Definitiva

- El Plan Parcial establecerá las superficies y frentes mínimas de cada parcela resultante, con los siguientes criterios:

Tipología de Vivienda	Superficie de Parcela	Frente mínimo a vial
Unifamiliar	750,- m2.	20,- m.
Bifamiliar	1.000,- m2.	30,- m.
Adosada (4 a 8 viviendas)	140 m2/m2.	6,- m./Viv.





20 MAR 2003

Art. 137. SECTOR RESIDENCIAL “ALDEKONE – GOIKOA”

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- DEFINICIÓN.- Ocupa una extensión de 49.814,- m2., al Norte del casco urbano consolidado de Aldekone, limitado al Oeste por la antigua carretera a Mungia y al Este por la actual carretera de circunvalación (autovía Bilbao – Mungia) y está destinada a ofrecer exclusivamente vivienda de protección pública.

- USOS:

- * USO PRINCIPAL: A) Uso Residencial.
. Tipología: R.5 Vivienda colectiva de Protección Pública.
- * USOS COMPLEMENTARIOS: A definir en el Plan Parcial
- * USOS PROHIBIDOS: B) Uso productivo.

- PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS.

. Superficie total del Sector:	49.814,- m2.
. Densidad aproximada:	45 Viv/Ha.
. Nº de viviendas	228 Viv. V.P.O.
. Nº máximo de plantas:	S + B + 3
. Edificabilidad aproximada	0,60 m2/m2.

La edificabilidad de 0,60 m2/m2 se entiende referida a usos lucrativos sin incluir edificación de equipamientos locales y aplicada sobre la superficie bruta del Sector.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2.

- ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

- . Se establece un Área de Reparto conjunta para los Sectores “ALDEKONE – GOIKOA” y “MANTULIZ”
- . Se considera como Uso Característico el de VIVIENDA LIBRE, que engloba las tipologías R.1 / R.2 / R.3 y R.4 del Uso Residencial.
- . Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación y superficies edificables por cada uso:

“MANTULIZ”

- Vivienda libre (R.1 / R.2 / R.3 / R.4).	1,-	101.400,- m2.
- Uso Hotelero (E.8 / E.9)	0,5.	15.000,- m2.
- Uso Deportivo (E.3).	0,4.	6.000,- m2.

“ALDEKONE GOIKOA”

- Vivienda V.P.O. (R.5)	0,2.	26.676,- m2.
- Uso Comercial (T.2).	0,3.	2.000,- m2.

. El Aprovechamiento tipo del Area de Reparto se fija en 0,094486 UAT / m2 de suelo bruto.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

PLAZOS:

Behin-Betiko Oneapena Aprobación Definitiva

Redacción y presentación: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación:
1 AÑO
(A partir de la entrada en vigor de las NN.SS.).

Ejecución de la Urbanización: 2 AÑOS a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Compensación.

Solicitud de Licencias de obras de edificación: 2,5 AÑOS a partir de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Compensación.

OTRAS CONDICIONES:

- Se requerirá informe previo vinculante del Ministerio de Fomento en relación con las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1647/1980 de 20 de Junio sobre servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.





20 MAR 2003

Art. 138.- SECTOR RESIDENCIAL - DEPORTIVO "MANTULIZ"

Bahin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

- DEFINICION: Ocupa una extensión de 1.190.966,36,- m2. en el entorno del caserío Mantuliz y está destinada fundamentalmente a la tipología de vivienda unifamiliar, tanto aislada como adosada o bifamiliar y vivienda colectiva, con equipamientos deportivo (campo de golf) y hotelero.

- OBJETIVOS: Desarrollo de un núcleo residencial supramunicipal con una oferta principalmente de baja densidad, y alto nivel de calidad de vida, requerida por una demanda en crecimiento potenciada por las nuevas infraestructuras de transporte, por la ampliación del Parque ecológico, y por la vocación receptora de la Comarca del Txorierrri-Derio.

Creación de un gran equipamiento deportivo (campo de golf), que sirva de elemento potenciador de la industria turística y de ocio, complementado por un Hotel, próximo al Aeropuerto.

Consecución de unos espacios libres de esparcimiento, de interés natural y paisajístico, no solo a nivel local sino supramunicipal.

- USOS

* USO PRINCIPAL: A) Uso Residencial

Tipologías: R.1. Vivienda Unifamiliar (35% - 45%).
R.3. Vivienda adosada (35% - 45%)

* OTROS USOS ADMITIDOS: (R.4) Vivienda colectiva (15% 25%).
(E.8) Hotelero
(E.7) Residencia comunitaria
(E.3) Deportivo
(E.6) Socio - Cultural
(T.2) Comercio al por menor

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	1.190.966,- m2.
. Densidad aproximada.	3,75,- viv/Ha
. Nº máximo de viviendas.	450,- Viv.
. Nº máximo de plantas.	S + B + 1 + A (R.1 / R-2 /R.3) S + B + 2 + A (R.4 / E.8 / E.7 / E-6)
. Edificabilidad máxima.	0,12 m2/m2

La edificabilidad de 0,12 m2/m2. se entiende referida a todos los usos lucrativos, incluyendo la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector, con el siguiente desglose aproximado:

0,10 m2/m2 Residencial

0,02 m2/m2. Equipamiento.



Brakeko Foru Alifondia Hirigintza eta Udal Harremanen Saila
 Diputación Foral de Bizkaia Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

- AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- Se establece un Área de Reparto conjunta para los Sectores "ALDEKONE – GOIKOA" y "MANTULIZ"
- Se considera como Uso Característico el de VIVIENDA LIBRE, que engloba las tipologías R.1 / R.2 / R.3 y R.4 del Uso Residencial.
- Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación y superficies edificables por cada uso:

"MANTULIZ"

- Vivienda libre (R.1 / R.2 / R.3 / R.4).	1,-	101.400,- m2.
- Uso Hotelero (E.8 / E.9)	0,5.	15.000,- m2.
- Uso Deportivo (E.3).	0,4.	6.000,- m2.

"ALDEKONE GOIKOA"

- Vivienda V.P.O. (R.5)	0,2.	26.676,- m2.
- Uso Comercial (T.2).	0,3.	2.000,- m2.

- El Aprovechamiento tipo del Area de Reparto se fija en 0,094486 UAT / m2 de suelo bruto.

- OTRAS CONDICIONES:

- Se requerirá informe previo vinculante del Ministerio de Fomento en relación con las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1647/1980 de 20 de Junio sobre servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

El Plan Parcial establecerá las superficies y frentes mínimos de cada parcela resultantes, con los siguientes criterios:

Tipología de Vivienda	Superficie de Parcela	Frente mínimo a vial
Unifamiliar.	750,- m2.	20,- m
Bifamiliar	1.000,- m2.	30,- m.
Adosada (4 a 8 Viviendas)	140 m2/Viv.	6,- m. /Viv.

- CONEXIÓN REDES DE SERVICIO:

Simultáneamente a la redacción del Plan Parcial, se redactará un Plan Especial que recoja la necesaria conexión de las redes de infraestructuras del Sector hasta llegar a los Sistemas Generales, a desarrollar en terrenos externos al ámbito del Sector.

Egiaztapen Kode Elektroniko / Código de Verificación Electrónica: 09HMZ-RG-P5-EF7-J-BW8V
 Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus





20 MAR 2003

Art. 139. SECTOR INDUSTRIAL "GAMBE – BEKOA"

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- DEFINICION: Recoge los terrenos afectados por las servidumbres sónicas del Aeropuerto de Bilbao, que impiden los usos residenciales, y que han quedado delimitados por el Cementerio de Bilbao al Sur, por el Aeropuerto al Oeste, por el nuevo Sector Residencial "Gambe – Goikoa" al Norte y por el Sector "Txozna" ya desarrollado, al Este.

- USOS

- * USOS AUTORIZADOS:
- B) Uso productivo.
 - P.1. Industrial compatible con la vivienda.
 - P.3. Almacén compatible con vivienda.
 - C) Uso Terciario
 - T.1. Oficinas
 - T.2. Comercio al por menor.
 - A) Uso Residencial + caserío productivo (edificaciones existentes)

* OTROS USOS: Se definirán en el Plan Parcial.

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	84.793,- M2.
. Nº máximo de plantas.	B + 1
. Altura máxima.	7 m. (alero)
. Ocupación de la edificación.	35%
. Edificabilidad	0,50 m2/m2

La edificabilidad de 0,50 m2/m2 se entiende referida a usos lucrativos sin incluir edificación de equipamientos locales y aplicada sobre la superficie bruta del Sector.

Para equipamientos locales se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2.

- OTRAS CONDICIONES:

- Se requerirá informe previo vinculante del Ministerio de Fomento en relación con las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1647/1980 de 20 de Junio sobre servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.

- RECOMENDACIONES DE DISEÑO A INCLUIR EN EL PLAN PARCIAL

- . Una calzada mínima de 7,- m.
- . Radios de giro a bordillo exterior de acera de 11,- m.
- . Glorietas de un diámetro exterior mínimo de 24,- m.
- . Separaciones adecuadas desde el eje viario a la edificación.



Bizkaiko Foru
Auzundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva





20 MAR 2003

Art. 140.- SECTOR SERVICIOS "ASTIKENE"

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

- DEFINICION: Sector calificado cuyo destino fundamental es acoger usos hosteleros y comerciales (Sector Terciario en general), en las proximidades del acceso Este del Aeropuerto.
- USOS:
 - a) Los usos principales serán los siguientes:
 - Actividades asociadas al aeropuerto, que no precisen su integración en el recinto aeroportuario, sino sólo su inmediatez física.
 - Actividades intermedias de suministro de bienes y servicios a las actividades directamente dependientes o asociadas al uso aeroportuario.
 - Empresas cuya actividad tiene un alcance geográfico muy disperso, con una importante componente de relación personal, donde la inmediatez del aeropuerto es imprescindible para su actividad.
 - Pequeñas empresas de servicios diversos, o apéndices de grandes empresas, cuya imagen visible en o junto al aeropuerto es imprescindible para su actividad.
 - Hoteles provistos de equipamientos para reuniones de trabajo y actividades similares.
 - b) Los usos complementarios, en un porcentaje no superior al 25% del techo total construible en el sector, en parcelas de 10.000 m² y con un coeficiente de edificabilidad de 0,3 m²/m², serán los siguientes:
 - Actividades comerciales y hoteleras, estas últimas no incluidas en el apartado anterior.
 - Actividades industriales con recurrencia intensiva al transporte aéreo de sus inputs o outputs productivos, en particular si la relación precio/volumen de los productos es particularmente alta, o si la rapidez de su llegada es esencial.
 - Actividades productivas de mercancías perecederas valiosas con exigencias de rapidez en el transporte.
 - Actividades de distribución de los productos de los dos apartado anteriores.
 - c) Los usos prohibidos serán los siguientes
 - Actividades que no atengan a las características de los anteriores apartados.
 - Expresamente prohibidos se declararán las actividades dedicadas a espectáculos y ocio, lo que deberá tenerse presente en la elección de equipamientos locales.



- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

· Superficie total del Sector.	108.301,- m ² .
· Ocupación.	20%
· Edificabilidad.	0,30 m ² /m ²

La edificabilidad de 0,30 m²/m² se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

Para equipamientos locales, si los hubiera, se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

- SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

- DOCUMENTOS A REDACTAR:

- Estudio de Tráfico, que deberá ser visado por el Departamento de Obras Públicas y Transporte, previamente a la elaboración del Plan Parcial.
- Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Compensación.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Art. 141. AREA RESIDENCIAL "ARTEBAKARRA"

- DEFINICION

Ocupa una extensión de 360.169,- m2. en el entorno de Artebakarra, entre el límite Este del Sector Mantuliz y la antigua carretera Bilbao-Mungia.

Delimitada al amparo de la Modificación de la Ley 6/1998 de 13 de Abril (RCL 1998.959), sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- USO PRINCIPAL::

VIVIENDA baja densidad (Tipología de vivienda unifamiliar, tanto aislada como adosada o bifamiliar) R.1 / R.2 / R.3

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS

. Superficie total del Sector.	360.169,- m2.
. Densidad máxima.	5,- Viv/Ha.
. Superficie mínima del Sector	5 Ha.

- GESTION:

Su gestión se realizará de acuerdo a lo establecido en los artículos 15 y 16 de la citada Modificación de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

- OTRAS CONDICIONES

- Se requerirá informe previo vinculante del Ministerio de Fomento en relación con las determinaciones contempladas en el Real Decreto 1647/1980 de 20 de Junio sobre servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Bilbao.



3.3. PARAMETROS URBANISTICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 142. SUELO NO URBANIZABLE – PROTECCIÓN AGROPECUARIA

- DEFINICION

Esta zona tiene como objetivo principal el mantenimiento de los usos actuales por su potencialidad agrícola y ganadera.

- USOS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

- A. Construcciones vinculadas a Explotaciones agrícolas o ganaderas incluidas industrias de primera manipulación de la madera.
- B. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Parcela mínima.	A) 7.500,- m2. (edif. Tipo a,b,c y d) B) No se fija
. Edificabilidad.	0,05 m2/m2. (edificaciones tipo a) 0,10 m2/m2. (edificaciones tipo b)
. Ocupación máxima.	5% (edificaciones tipo a) 10% (edificaciones tipo b)
. Separaciones a lindero, o camino.	10,- m.
. Separaciones a curso de agua.	25,- m.



Art. 143. SUELO NO URBANIZABLE - PROTECCIÓN FORESTAL Bermeo eta Derio Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Esta zona tiene como objetivo principal el mantenimiento de los actuales Usos Forestales y se diferencia de la Agrícola-Ganadera por sus mayores pendientes, cumbres, vaguadas y zonas de interés ecológico o visual.

- USOS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

B. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Parcela mínima.	B) No se fija
. Edificabilidad.	0,03 m2/m2.
. Ocupación máxima.	3%
. Separaciones a lindero, curso de agua o camino.	25,- m.





Bizkaiko Foru
Alfuntzia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 144. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- DEFINICIÓN

Suelo no protegido especialmente, que se preserva del desarrollo urbano y no susceptible de otros aprovechamientos que los agropecuarios o los relacionados con los mismos.

- USOS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS

- A. Construcciones vinculadas a Explotaciones agrícolas o ganaderas incluídas industrias de primera manipulación de la madera.
- B. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- C. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que por su carácter hayan de emplazarse en el medio rural.

- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

. Parcela mínima.	A) 7.500,- m2.(edif. Tipos a, b,c y d) B) No se fija C) 5.000,- m2.
. Edificabilidad.	0,05 m2/m2. (edificaciones tipo a) 0,10 m2/m2. (edificaciones tipos b y c)
. Ocupación máxima.	5% (edificaciones tipo a) 10% (edificaciones tipos b y c)
. Separaciones a lindero, o camino.	10,- m.
. Separaciones a curso de agua.	25,- m.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

3.4. PARAMETROS URBANISTICOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Berlin-Berlino Ohaspena

Aprobación Definitiva

Art. 145. S.G. EQUIPAMIENTO - DOCENTE

- DEFINICION

Comprende este uso el educativo, el de Enseñanza en todos los grados y modalidades, el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares.

- DELIMITACION

Corresponde a las diversas instalaciones escolares existentes en el municipio.

Es el área ocupada por la trama correspondiente en el plano nº 03 "ESTRUCTURA GENERAL y ORGANICA DEL TERRITORIO"

- PARAMETROS URBANISTICOS

Los locales y edificios destinados al USO DOCENTE, se ajustarán a lo dispuesto por el Departamento de Educación del Gobierno Vasco

. Superficie mínima de parcela .	Según determinaciones del Reglamento de Planeamiento.
. Anchura mínima de solar	No se fija
. Profundidad máx. del solar edificable:	No se fija
. Altura máx. de la edificación al alero.	12,- m.
. Superficie máx. de techo.	0,5 m ² /m ² .de parcela
. Ocupación máxima.	25%
. Alineaciones.	A establecer mediante Estudio de Detalle

NOTA: Se permiten ampliaciones de un 10% sobre la superficie y/o volumen actuales en los edificios existentes que incumplan alguno de los parámetros anteriores.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Delegación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

- USOS AUTORIZADOS:

Behin-Betiko Onerena Aprobación Definitiva

- . Uso principal: DOCENTE (E.2)
- .. Usos complementarios: Deportivo (E.3), Recreativo (E.9) y Residencial (R.6, con el límite de 1 vivienda por cada establecimiento DOCENTE)
- . En actuaciones edificatorias de reforma y/o rehabilitación, se admite el cambio de usos dentro del grupo de Equipamiento Comunitario: Docente, Religioso, Administración y Servicios y Deportivo.

- OBSERVACIONES:

Las regulaciones anteriormente señaladas, serán de aplicación a las nuevas actuaciones previstas en todo el Término Municipal, a excepción de las específicamente reguladas.





Art. 146. S.G. EQUIPAMIENTO - RELIGIOSO

Bahin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Corresponde a las Iglesias y Ermitas de los distintos barrios del municipio y sus instalaciones anexas.

- DELIMITACION

Es el área ocupada actualmente por las edificaciones existentes.

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Superficie mínima de parcela.	No se fija
. Anchura mínima de solar.	No se fija
. Profundidad máx. del solar edific.	No se fija
. Altura máx. de la edificación.....	20,- m.
. Superficie máx. de techo.....	1,5 m ² /m ² de parcela
. Ocupación máxima.....	100%
. Alineaciones.....	Los definidos gráficamente en los planos correspondientes (Consolidación de la ocupación actual)

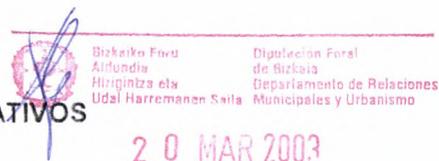
- USOS AUTORIZADOS

- . Uso principal: RELIGIOSO (E.1)
- . Usos complementarios: Recreativo (E.9) y Residencial (R.6, 1 vivienda para casas Curales)

En actuaciones edificatorias de reforma y/o rehabilitación, se admite el cambio de usos dentro del grupo de Equipamiento Comunitario: Docente, Religioso, Administrativo y Servicios y Deportivo.

- OBSERVACIONES

Los equipamientos existentes que excedan los parámetros urbanísticos señalados anteriormente, se entienden consolidadas en su estado actual, por lo que aquéllos sólo serán de aplicación, en caso de sustitución de la edificación actual.



Art. 147. S.G. EQUIPAMIENTO – SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Corresponde a las diversas instalaciones y edificios de la Administración Municipal, Foral y Autónoma.

- DELIMITACION

Es el área ocupada actualmente por la trama correspondiente en el plano nº 03 "ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO"

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Superficie mínima de parcela.....	No se fija
. Anchura mínima de solar.	No se fija
. Profundidad máx. del solar edif.	No se fija
. Altura máx. de la edificación.....	15,- m. a la cumbre
. Superficie máx. de techo.....	1,0 m2/m2
. Ocupación máxima.....	100%
. Alineaciones.....	A definir en Estudio de Detalle.

- USOS AUTORIZADOS

- . Uso principal: SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (S.1)
- . Usos complementarios:
Socio-Cultural (E.6), Recreativo (E.9), Asistencial (E.5), Sanitario (E.4), Oficinas (T.1) y Residencial (R.6, vivienda para funcionarios)
- . En actuaciones edificatorias de reforma y/o rehabilitación, se admite el cambio de usos dentro del grupo de Equipamiento Comunitario: Docente, Religioso, Administrativo y Servicios y Deportivo.

- OBSERVACIONES

Los equipamientos existentes que excedan los parámetros urbanísticos señalados, se entienden consolidados en su estado actual, por lo que aquéllos sólo serán de aplicación en caso de sustitución de la edificación actual.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

Art. 148. S.G. EQUIPAMIENTO – ASISTENCIAL / SOCIO CULTURAL

20 MAR 2003

- DEFINICION

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

Corresponde a las diversas instalaciones y edificios destinadas a actividades dedicadas a fines benéficas – sociales, así como actividades de la vida social o cultural.

- DELIMITACION

Es el área ocupada actualmente por la trama correspondiente en el plano nº 03 "ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO"

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Superficie mínima de parcela.	No se fija
. Anchura mínima de solar.	No se fija
. Profundidad máx. del solar edif.	No se fija
. Altura máx. de la edificación.....	15,- m. a la cumbre
. Superficie máx. de techo.	1,0 m2/m2
. Ocupación máxima.	100%
. Alineaciones.	A definir en Estudio de Detalle.

- USOS AUTORIZADOS

- . Usos principal: ASISTENCIAL (E.5) y SOCIO CULTURAL (E.6)
- . Usos complementarios: Recreativo (E.9), Asociativo (E.10) y Sanitario (E.4) Sanitario y Vivienda (para funcionarios).
- . En actuaciones edificatorias de reforma y/o rehabilitación, se admite el cambio de usos dentro del grupo de Equipamiento Comunitario: Docente, Religioso, Administrativo y Servicios y Deportivo.

- OBSERVACIONES

Los equipamientos existentes que excedan los parámetros urbanísticos señalados, se entienden consolidados en su estado actual, por lo que aquéllos sólo serán de aplicación en caso de sustitución de la edificación actual.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 149. S.G. EQUIPAMIENTO - DEPORTIVO

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Corresponde a las áreas de equipamiento deportivo del municipio.

- DELIMITACION

Es el área ocupada por la trama correspondiente en el plano nº 03 "ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO"

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Superficie mínima de parcela.	No se fija
. Anchura mínima de solar.	No se fija
. Profundidad máx. del solar edif.	No se fija
. Altura máx. de la edificación.....	15,- m.
. Superficie máx. de techo.....	0,5 m2/m2
. Ocupación máxima al aire libre.....	100%
. Ocupación máxima cubierta.....	50%
. Alineaciones de la edificación:.....	A la calle: 10,- m.
	A lindero: 5,- m.

- USOS AUTORIZADOS

- . Uso principal: DEPORTIVO (E.3) y RECREATIVO (E.9).
- . Usos complementarios: Oficinas (T.1) y Residencial (R.6, 1 vivienda para guardas).
- . En actuaciones edificatorias de reforma y/o rehabilitación, se admite el cambio de usos dentro del grupo de Equipamiento Comunitario: Docente, Religioso, Administrativo y Servicios y Deportivo.

- OBSERVACIONES

Los equipamientos existentes que excedan los parámetros urbanísticos señalados, se entienden consolidados en su estado actual, por lo que aquéllos sólo serán de aplicación en caso de sustitución de la edificación actual.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Art. 150. S.G. EQUIPAMIENTO - SERVICIOS URBANOS - CEMENTERIO

Behin-Betiko Onerena Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Corresponde a las áreas ocupadas por el cementerio municipal y la parte correspondiente del cementerio de Bilbao.

- DELIMITACION

Es el área ocupada por la trama correspondiente en el plano nº 03 "ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO"

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Superficie mínima de parcela.	No se fija
. Anchura mínima de parcela.....	No se fija
. Altura máx. de la edificación.....	5,- m.
. Superficie máx. de techo.....	0,2 m2/m2
. Ocupación máxima al aire libre.	100%
. Ocupación máxima cubierta.	20%
. Alineaciones de la edificación:..... (Sin incluir tumbas ni panteones)	Lindero de la parcela

- USOS AUTORIZADOS

. Usos principal:	SERVICIOS URBANOS – CEMENTERIO (S.2)
. Usos complementarios:	Oficinas (T.1) al servicio del cementerio

- OBSERVACIONES

Los equipamientos existentes que excedan los parámetros urbanísticos señalados, se entienden consolidados en su estado actual, por lo que aquéllos sólo serán de aplicación en caso de sustitución de la edificación actual.





20 MAR 2003

Art. 151. S.G. EQUIPAMIENTO - SANITARIO

Behin-Betko Onespena Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Corresponde al terreno ocupado por el edificio del Ambulatorio comarcal.

- DELIMITACION

Es el área ocupada actualmente por la trama correspondiente en el plano nº 06 "SUELO URBANO Y URBANIZABLE. Calificación y Usos globales del suelo"

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Superficie mínima de parcela.	La actual
. Anchura mínima de solar.	La actual
. Profundidad máx. del solar edif.	La actual
. Altura máx. de la edificación.....	12,- m. a la cumbre
. Nº máximo de plantas.....	S + B + 2
. Superficie máx. de techo.	3 m2/m2
. Ocupación máxima.	100%
. Alineaciones.	Las actuales.

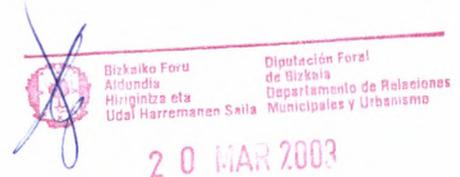
- USOS AUTORIZADOS

. Uso principal:	SANITARIO (E.4)
. Usos complementarios:	No se contemplan

. En actuaciones edificatorias de reforma y/o rehabilitación, se admite el cambio de usos dentro del grupo de Equipamiento Comunitario: Religioso, Docente, Deportivo, Asistencial, Socio Cultural y Servicios Administrativos.



Art. 152 S.G. COMUNICACIONES AEROPUERTO



- DEFINICION

Corresponde a los terrenos vinculados a las instalaciones del Aeropuerto de Bilbao.

- DELIMITACION

Es el área ocupada por la trama correspondiente en el plano nº 03 "ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO"

- PARAMETROS URBANISTICOS

A determinar en el correspondiente Plan Especial que deberá regular estos suelos conjuntamente con los de otros municipios que están vinculados a las instalaciones del Aeropuerto y que forman parte de este Sistema General de Comunicaciones.

- USOS AUTORIZADOS

Los propios relacionados con la actividad Aeroportuaria.
Será de aplicación la legislación sectorial correspondiente.

- OTRAS CONDICIONES:

Se fija un retiro de 12 metros para la edificación y de 2 metros para la urbanización respecto a los cauces de agua que discurren por la zona.

Bahin-Betiko Osoapena Aprobación Definitiva





Art. 153. S.G. COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

- DEFINICION

Esta zona comprende todo el suelo ocupado por el Sistema General de Comunicaciones y Sistema General de Infraestructuras.

- DESARROLLO

Los usos y actuaciones previstas, son los derivados de lo expresado en el art. 70 de estas Normas Subsidiarias.

No se fijan parámetros urbanísticos y su desarrollo se podrá realizar a través de los correspondientes Planes Especiales, excepto en el caso de la edificabilidad máxima autorizada que se regula específicamente.

En todo caso será de aplicación la Normativa Sectorial correspondiente a cada tipo de uso o situación.

- CONDICIONES PARTICULARES

* En cuanto al Sistema General de Comunicaciones:

El trazado de la nueva circunvalación de Derio en el tramo del Seminario deberá diseñarse de tal forma que la citada vía se separe la mayor distancia posible de la edificación existente.

- REGULACIÓN DEL S.G. VIARIO:

* En las carreteras forales es de aplicación la Norma Foral de Carreteras 2/93 o normativa posterior que pueda sustituirla.

* La vialidad municipal queda regulada por los parámetros establecidos en el art. 4.8. "Uso de infraestructuras. Condiciones particulares de la red viaria"

* En cuanto al Sistema General de Infraestructuras:

Las parcelas vinculadas a los elementos que componen las distintas redes quedan integradas en dicho Sistema.



20 MAR 2003

Art. 154. S.G. CAUCES DE AGUA SUPERFICIALES

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

- DEFINICIÓN

Recoge los ríos y arroyos que recorren el municipio y sus áreas de protección.

- REGULACIÓN

De acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Anejos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente cantábrica) aprobado por Decreto 415/1998 de 22 de Diciembre.

- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS:

- Suelo No Urbanizable:

Se establece en las márgenes del cauce del Untza Arreka, un retiro de 15 metros.

- Suelo Urbanizable:

En los terrenos de la Zona Aeroportuaria y en los Sectores "Rekalde", "Politécnica" y "Servicios", se fija un retiro de 12 metros para la edificación y de 2 metros para la urbanización.

- Suelo Urbano:

Se establece un retiro mínimo de la edificación de 12 metros con respecto al río Asua a su paso por la zona industrial.

- REPRESENTACIÓN GRÁFICA:

En el Plano F.5 de la Información Urbanística – Medio Físico – DRENAJE, se recoge la totalidad del sistema hídrico municipal.

En el plano nº 03 se fijan las bandas de protección específicas





Art. 155. SISTEMA GENERAL "DIPUTACION"

- USOS AUTORIZADOS

- . Uso principal: D) Uso de EQUIPAMIENTO
- . Uso complementario: E) Uso de SERVICIOS

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

- . Superficie total del Sector. 30.633,- m2.
- . Ocupación de la edificación. 20% sup. sector
- . Edificabilidad. 0,20 m2/m2.
- . Número máx. de plantas. B + 2
- . Altura máxima al alero. 11,- m.
- . El Plan Especial regulará los usos de forma pormenorizada.
- . Las nuevas edificaciones respetarán la distancia mínima de 50,- m. con relación a la circunvalación proyectada.

- CONDICIONES DE GESTION:

- . Documentos a Redactar: Plan Especial
 - Proyecto de Urbanización
 - Proyecto de Compensación, si fuera necesario.

Egiaztapen Kode Elektronikoa / Código de Verificación Electrónica: 04MZ-RGF-5-EP70-BW9V
Egiaztapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus





Art. 157. SISTEMA GENERAL "PARQUE DEPORTIVO REKALDE"

Behin-Betiko Onerapena Aprobación Definitiva

- USOS AUTORIZADOS

Uso principal: D) Uso de EQUIPAMIENTO
E.3 - Deportivo

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

- . Superficie total del Sector. 49.272,- m2.
- . Ocupación máxima de la edificación..... 2%
- . Edificabilidad. 0,02 m2/m2.
- . Número máximo de plantas. B + 1 + BC
- . Se Establece en las márgenes del río Untzaga a su paso por el Sector, un retiro de 12 m. para la edificación y de 2,- m. para la urbanización.

- CONDICIONES DE GESTION:

- . Se desarrolla en terrenos de titularidad pública.
- . Documentos a redactar: Plan especial
Proyecto de Urbanización



20 MAR 2003

Art. 158.- SISTEMA GENERAL "SERVICIOS"

Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- DEFINICION: Sector calificado cuyo destino fundamental es acoger usos anejos a la red viaria en las proximidades del nudo de enlace entre la Autovía de circunvalación y la carretera Asúa- Erletxes.

- USOS AUTORIZADOS:

- | | | |
|----------------------|-----------------------------|--|
| . Uso principal: | E) Uso de Servicio | S.1. Servicio Administrativo
S.2. Servicio Urbano
S.3. Aparcamientos |
| . Uso complementario | G) Uso de Infraestructuras. | I.1. Red Viaria
I.2. Estaciones de Servicio |

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

- | | |
|--|--------------------------------|
| . Superficie total del Sector. | 32.647,- m2. |
| . Ocupación. | 1% |
| . Edificabilidad | 0,01 m2/m2 |
| . Nº de plantas. | B |
| . Altura máxima a alero. | 3,5 metros |
| . Alineaciones. | A fijar en Estudio de Detalle. |
| Separación mínima a linderos y viales:..... | 10,- m. |
| . Se Establece en las márgenes del río Untzaga a su paso por el Sector, un retiro de 12 m. para la edificación y de 2,- m. para la urbanización. | |





20 MAR 2003

4.- CLASIFICACION Y CONTENIDO DE LOS USOS

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

Norma 4.1.- De las condiciones de uso

En el suelo del término municipal de DERIO, e independientemente de su clasificación y calificación global o pormenorizada en su caso, la utilización del mismo responderá a una determinada desagregación de usos, a la cual estarán referidas las Normas Pormenorizadas para cada porción del territorio. Esta clasificación es la siguiente:

A) Uso residencial

- R.1 = Vivienda unifamiliar
- R.2 = Vivienda bifamiliar
- R.3 = Vivienda agrupada
- R.4 = Vivienda colectiva libre
- R.5 = Vivienda colectiva de Protección Pública
- R.6 = Vivienda aneja.

B) Uso productivo

- P.1 = Industrial compatible con la vivienda
- P.2 = Industrial incompatible con la vivienda.
- P.3 = Almacén compatible con la vivienda.
- P.4 = Almacén incompatible con la vivienda.
- P.5 = Actividades agropecuarias.

C) Uso terciario

- T.1 = Oficinas
- T.2 = Comercio al por menor
- T.3 = Comercio concentrado
- T.4 = Grandes almacenes

D) Uso de equipamiento

- E.1 = Religioso
- E.2 = Docente
- E.3 = Deportivo
- E.4 = Sanitario





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Ditugalación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betko Onespena

Aprobación Definitiva

- E.5 = Asistencial
- E.6 = Socio-cultural
- E.7 = Residencia comunitaria
- E.8 = Hotelero
- E.9 = Recreativo, ocio y espectáculos
- E.10 = Asociativo

E) Uso de servicios

- S.1 = Servicios administrativos
- S.2 = Servicios urbanos
- S.3 = Aparcamientos

F) Uso de espacios libres

- Z.1 = Parques y paseos urbanos
- Z.2 = Plazas
- Z.3 = Espacios ajardinados.

G) Uso de infraestructuras

- I.1 = Red viaria
- I.2 = Estaciones de servicio
- I.3 = Red fluvial
- I.4 = Abastecimiento de energía eléctrica.
- I.5 = Abastecimiento de agua potable
- I.6 = Saneamiento
- I.7 = Telecomunicaciones
- I.8 = Gas
- I.9 = Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

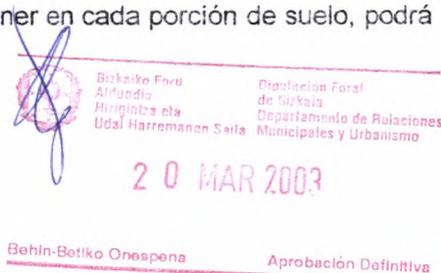
H) Uso de garaje

- G.1 = Garajes uso particular
- G.2 = Garajes uso colectivo.



Según la importancia que cada uso de los anteriores vaya a tener en cada porción de suelo, podrá ser de alguno de los tipos siguientes:

- Uso principal
- Uso complementario
- Uso prohibido
- Uso tolerado
- Uso provisional



Los conceptos de Uso principal y Uso Complementario son los autorizados en las diferentes porciones con alguno de los dos caracteres siguientes:

- Obligatorio
- Permitido

Se definen a continuación estos conceptos:

Uso principal: Es el uso o conjunto de usos, que definen el carácter de una determinada zona.

Si se definen con carácter obligatorio, deberán de ser introducidos obligatoriamente en el desarrollo de la ordenación urbanística. Se podrán definir en su caso las intensidades mínimas para su cumplimiento.

Si se definen con carácter permitido, podrán ser introducidos de forma potestativa en el desarrollo de la ordenación urbanística. Se podrán definir en su caso las intensidades máximas que caracterizarán el nivel máximo permitido.

Uso complementario: Es aquel que puede o debe acompañar al uso principal. Las Normas Pormenorizadas por Zonas podrán especificar, en su caso, las condiciones de situación de los usos en la edificación o la intensidad de los usos complementarios en relación al principal.

Si se especifica su carácter obligatorio, deberá acompañar el uso principal al que complementará en una determinada intensidad mínima que se podrá definir en las Normas Pormenorizadas.

Si se especifica su carácter permitido, podrá acompañar al uso principal al que Complementa, en una cuantía definida por la intensidad máxima que se podrá definir en las Normas Pormenorizadas.

Uso prohibido: Es el que no es permitido por el planeamiento. Se consideran prohibidos los que no están expresamente autorizados en estas N.S.M.

Uso tolerado: Es aquel que, existiendo en el momento de aprobación de las N.S.M. y resultando disconforme con el régimen aprobado, admite tolerancias que se indican en la presente normativa a efectos de su mantenimiento.



20 MAR 2003

Uso provisional: Es aquel que no estando prohibido por el planeamiento puede autorizarse por un tiempo determinado, por no precisar obras o instalaciones permanentes. Para que una construcción tenga el carácter de provisional, deberá ser construida de un modo que su estructura quede unida al suelo mediante un sistema de fijación que permita desmontar con facilidad la misma, debiendo hallarse construidos los muros de cerramiento por elementos ligeros que permitan así mismo su desmontaje sin acudir a técnicas de demolición.

Por consiguiente no se considerarán en ningún caso como provisionales las construcciones con estructura de barras de hormigón rígidamente cimentadas, o aquellas con muros de carga o cerramiento constituidos por materiales pesados, colocados aparejadamente sobre el terreno.

Los permisos para la construcción de edificios provisionales como tejavanas, invernaderos, etc., se podrán conceder con independencia de los parámetros básicos establecidos para las edificaciones convencionales, pero su duración será como máximo de un año, transcurrido el cual se deberá solicitar la renovación del permiso y pagar otra vez los derechos correspondientes.

Según el régimen de titularidad los usos pueden ser:

a) *Uso público*, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad mediante los mecanismos que al efecto establece la Ley y concreta el Plan.

b) *Uso privado*, es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada que no tiene las características de un Uso colectivo. En determinadas circunstancias, y por imperativo del Plan, este uso puede verse afectado por la servidumbre de uso público, según lo establecido en el párrafo anterior.

c) *Uso colectivo*, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico y al que accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

Condiciones de situación de los usos

El régimen de autorización de usos puede concretarse para determinadas situación particulares referidas al suelo a la edificación. Las Normas Pormenorizadas se referirán a la siguiente desagregación de situaciones:

- Situación a) Al aire libre
- Situación b) Enterrado
- Situación c) En sótano (1)
- Situación d) En semisótano (2)
- Situación e) En planta baja (3)
- Situación f) En entreplanta (4)
- Situación g) En planta alta (5)
- Situación h) Bajo cubierta (6)

(1) Se define como sótano la porción de edificio situado totalmente bajo los niveles de rasante del terreno perimetral urbanizado.

(2) Se define como semisótano la porción de edificio cuyo solado se encuentra por debajo de la rasante del terreno, pero no el techo, de manera que se puede iluminar con luz natural por



alguna de las fachadas perimetrales. También se entiende por semisótano la porción de edificio que posee acceso parcial de las rasantes perimetrales en cuantía inferior al 50% de su perímetro, vertiendo el resto de las fachadas contra el terreno.

- (3) Se define como planta baja la porción de edificio situada al nivel de las rasantes del terreno.
- (4) Se define como entreplanta la porción de edificio situada en planta primera sobre planta baja, sin acceso directo por las rasantes perimetrales, que se desea individualizar en cuanto a su régimen de uso.
- (5) Se define como planta alta la porción de edificio situada sobre la planta baja que no se haya definido expresamente como entreplanta.
- (6) Se define como bajo cubierta el espacio que se forma entre el techo de la última planta autorizada y el forjado que forma la cubierta.



Bukalko Foru Diputación Foral
Aldundia de Leizaola
Hirugarria eta Departamento de Relaciones
Udal Harremanen Saria Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behn-Botko Onespina

Aprobación Definitiva



Norma 4.2.- Uso residencial

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

En el uso residencial se establecen las categorías siguientes:

- R.1 = Vivienda unifamiliar
- R.2 = Vivienda bifamiliar
- R.3 = Vivienda agrupada
- R.4 = Vivienda colectiva libre
- R.5 = Vivienda colectiva de Protección Pública
- R.6 = Vivienda aneja.


Bizkaiko Foru
Aldundia
Hizigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003
Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

4.2.1. Definición de los usos residenciales

- R.1. = Vivienda unifamiliar

Es el edificio que alberga a una sola familia en una sola parcela.

- R.2. = Vivienda bifamiliar

Es el edificio que alberga a dos familias en una sola parcela, constituyendo una sola unidad registral.

- R.3. = Vivienda agrupada

Es el edificio que alberga a tres o más familias en tipología adosada o agrupada poseyendo cada vivienda acceso independiente desde la parcela y constituyendo el conjunto una sola unidad registral.

- R.4 = Vivienda colectiva

Es el edificio que alberga varias viviendas que comparten elementos comunes en el inmueble, especialmente los accesos desde el exterior.

- R.5 = Vivienda colectiva de Protección Pública.

Es el edificio que alberga el uso definido en el epígrafe R-4 anterior en cualquiera de los regímenes de Protección Pública.

- R.6 = Vivienda aneja

Es la vivienda única destinada al personal encargado de la vigilancia y/o conservación de una instalación, y se admite únicamente como uso complementario a otro principal, formando parte de su cuerpo edificatorio o, en el interior de la parcela.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

4.2.2. Características particulares del uso residencial.

A estos efectos, así como a los de definición por la intensidad de uso residencial en Suelo Urbanizable, deberá entenderse por vivienda o apartamento el local destinado a alojamiento residencial, temporal o permanente, que reúna las siguientes condiciones:

- Disponer de un mínimo de tres habitaciones definidas claramente como cocina, estancia y dormitorio doble, con independencia de los espacios propios de distribución y del baño, este último con una superficie mínima útil de 2,50 m². La cocina y la estancia pueden estar incorporadas en una misma pieza, disponiendo en este caso de una superficie útil mínima de 20,- m²., y se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora. La superficie útil mínima del dormitorio doble será de 12,- m². En toda la vivienda, cuando la cocina sea independiente de la estancia, la superficie mínima será de 7,- m². Para la cocina y de 14 para la estancia.
- Toda la vivienda con dos o más dormitorios deberá tener como superficie mínima de cada uno de ellos la de 8,- m². de superficie útil, existiendo al menos uno con superficie no menor de 10,- m². Cuando la vivienda tenga más de tres dormitorios, permitirá que uno de ellos sea una superficie útil mínima de 6,- m².
- La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocina (E + C + K), estarán en función del número de dormitorios, es decir:

Vivienda de	E (m ² .)	E + C + K (m ² .)
Dos dormitorios	16,-	20,-
Tres dormitorios		18,- 24,-
Cuatro dormitorios		20,- 24,-
Más dormitorios		22,- 26,-

Cuando la vivienda tenga más de un cuarto de baño, se permitirá que uno de ellos tenga una superficie mínima de 1,50 m².

En viviendas de un dormitorio, la zona de estancia, la de la cocina o la estar-cocina, deberá de ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, no siendo paso obligado a ninguna habitación.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa exterior con protección de vistas desde la vía pública.

Toda vivienda deberá tener al menos dos habitaciones con fachada a una alineación exterior, siendo la suma de sus superficies útiles como mínimo de 20,- m²., teniendo la menor una superficie útil mínima de 7,- m². Los apartamentos de menos de 60,- m². de superficie útil, o, con un solo dormitorio, podrán tener exclusivamente una habitación de superficie útil no inferior a 14,- m². con fachada a una alineación exterior.



A los efectos de las presentes Normas, se define como apartamento la unidad funcional de vivienda con superficie útil comprendida entre 40 y 65 m². No se autorizarán con destino a vivienda superficies inferiores y que no cumplan con las condiciones expuestas en esta Norma.

Se autoriza uso de oficinas en las plantas primeras o en las entreplantas de los edificios de vivienda colectiva.

En este caso el acceso a dichos locales deberá ser totalmente independiente del portal y escaleras de acceso a las viviendas.

Se autoriza el establecimiento de uso de oficinas en entreplantas o plantas primeras de edificios de viviendas, sin entrada independiente del portal y escaleras de acceso, en aquellas actividades que para su normal desenvolvimiento o funcionamiento no generen tráfico de personas, excepción hecha de aquellas que desempeñen su trabajo en dichos locales.

Se considerará como tráfico, al objeto de la aplicación de la presente Norma, el acceso de personas con una frecuencia superior a 6 personas por hora en cualquier momento del horario de funcionamiento de la actividad.

El hecho de posibilitar la instalación de ciertas actividades en entreplantas y plantas primeras sin acceso independiente del portal, no supone nada respecto a la calificación de dichas actividades como molestas o inócuas, etc.

En los edificios de viviendas y apartamentos se podrá autorizar el ejercicio de profesiones liberales, incluyendo en este concepto las actividades desarrolladas en el ámbito de su profesión por personas con titulación de grado medio o superior o cualificación asimilable, siempre que las mismas estén catalogadas como profesiones en la Clasificación Nacional de Ocupaciones.

En todo caso, y con carácter de mínimos, se cumplirán las "Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial", aprobadas por Orden de 18 de Mayo de 1.994 del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del G.V. o cualquier otra disposición posterior que la modifique.

 Bakoiko Feroi
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila
Diputación Foral
de Guipúzcoa
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onepena Aprobación Definitiva



Norma 4.3.- Uso productivo

Es el correspondiente a la producción, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados, así como aquellas actividades relacionadas con explotaciones agropecuarias.

Comprende los siguientes:

- P.1 = Industrial compatible con la vivienda
- P.2 = Industrial incompatible con la vivienda.
- P.3 = Almacén compatible con la vivienda.
- P.4 = Almacén incompatible con la vivienda.
- P.5 = Actividades agropecuarias.



4.3.1. Definición de los usos productivos

- P.1. = Industria compatible con la vivienda

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que, por no considerarse incompatibles con la vivienda, se recojan expresamente en las presentes N.S.M. o en las Ordenanzas Municipales que puedan aprobarse al efecto.

En este uso se integran la actividad artesanal y de manufactura y la de talleres de servicio y reparación.

En la industria artesanal y de manufactura se incluyen a título de ejemplo:: la joyería y bisutería; instrumentos musicales; laboratorios fotográficos; juguetes y juegos; artículos metálicos; instrumentos de precisión, ópticos y fotográficos; relojería; papel y artes gráficas; alimentación y tabaco, etc.

En la industria de talleres de servicio y reparación, se incluyen a título de ejemplo: los servicios de lavado y engrase; talleres de reparación mecánica de vehículos turismos (excepto chapa, pintura y banco de pruebas de motores); talleres de reparación y mantenimiento de bienes y productos no incluidos en la industria artesanal y manufacturera; fabricación de máquinas y ordenadores; fabricación de maquinarias y material eléctrico, fabricación de material electrónico; fabricación de accesorios del automóvil; fabricación de pequeños electrodomésticos, etc.

- P.2 = Industria incompatible con la vivienda

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas tales como talleres de reparación mecánica dedicados a chapa, pintura o banco de prueba de motores, transformación o producción de minerales, transformación de metales, industria química, fabricación de máquina-herramienta y equipos mecánicos y, en general, todas las actividades no incluidas en la Situación P.1.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintze eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

P.3 = Almacén compatible con la vivienda

Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos 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 realizar la distribución.

Comprende así mismo la actividad de almacén con comercio al por mayor, que incluye 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.

P.4 = Almacén incompatible con la vivienda

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.

P.5 = Actividades agropecuarias

Industrias y almacenes de carácter agropecuario. Son aquellas destinadas a la producción o almacenamiento de productos vegetales o a la cría o estabulación de animales domésticos, tales como invernaderos, silos, granjas, etc.

4.3.2. Niveles de actividad

A efectos de regular más adecuadamente el grado de compatibilidad con otros usos, se establecen los siguientes niveles de actividad en función de la potencia instalada, la superficie ocupada y el nivel acústico alcanzado en el exterior de la actividad.

Nivel 1

Cumplirá con las siguientes condiciones:

Potencia máxima instalada.	0,10 CV/m2.
Superficie máxima.	100,- m2.
Nivel sonoro máximo.	40 decibelios.

Nivel 2

Cumplirá con las condiciones siguientes:

Potencia máxima instalada.	0,10 CV/m2.
Superficie máxima.	400 m2.
Nivel sonoro máximo.	40 decibelios.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Nivel 3

Cumplirá con las siguientes condiciones:

Potencia máxima instalada.	0,20 CV/m2.
Superficie máxima.	2.000 m2.
Nivel sonoro máximo.	50 decibelios.

Berlin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Nivel 4

Sin limitaciones específicas en cuanto a potencia y superficie. El nivel sonoro máximo será de 60 decibelios.

Los niveles sonoros anteriores se miden en el exterior del local correspondiente. En los cuatro niveles de actividad, la medición realizada desde una vivienda cualquiera situada en sus proximidades no podrá sobrepasar los 40 dBA en punta durante el día y los 35 dBA en punta durante la noche, entendiéndose como tal periodo el que discurre desde las 10 de la noche hasta las 6 de la mañana del día siguiente.

Las categorías y niveles de locales de uso industrial admitidos en cada zona se especifican en las Normas Pormenorizadas por zonas.

4.3.3. Condiciones general del productivo

Ordenación de la carga y la descarga. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio., de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

Condiciones de diseño de las circulaciones interiores. Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo, de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Dotación de aparcamiento: En general se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.



20 MAR 2003

Norma 4.4.- Uso terciario

Se establecen siguientes categorías:

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

- T.1 = Oficinas
- T.2 = Comercio al por menor.
- T.3 = Comercio concentrado en galerías comerciales.
- T.4. = Grandes almacenes e hipermercados.

4.4.1. Definición de los usos terciarios.

T.1 = Oficinas

Comprende las actividades dedicadas a oficinas de intermediarios profesionales, entidades bancarias, despachos y consultas profesionales, estudios, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, compañías de seguros, servicios de arrendamiento u oficinas en general.

T.2 = Comercio al por menor

Comprende los locales dedicados al comercio de alimentación bebidas, tabacos, textil, confección, farmacia, perfumería, droguería del hogar, equipamiento del automóvil, librerías, papelerías, imprenta, los servicios de reparaciones de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo, así como servicios de tintorería, lavandería, peluquería, instituto de belleza y análogos, comprendiendo también los servicios de hostelería como restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, pubs, etc.

T.3 = Comercio concentrado en galerías comerciales

Son aquellos integrados por varios establecimientos comprendidos en las categorías A, B y C anteriores, con espacios de circulación comunes que comunican con la vía pública.

T.4 = Grandes almacenes

Son aquellos dedicados exclusivamente a la venta al por menor, en edificio exentos, de superficie construida destinada al uso comercial superior a 2.000 m2.



Norma 4.5.- Uso de equipamiento

Para los edificios de equipamiento comunitario se establecen las siguientes categorías:

- E.1 = Religioso
- E.2 = Docente
- E.3 = Deportivo.
- E.4 = Sanitario
- E.5 = Asistencial
- E.6 = Socio-cultural
- E.7. = Residencia comunitaria.
- E.8 = Hotelero
- E.9 = Recreativo, ocio y espectáculos
- E.10 = Asociativo
- E.11 = Militar



4.5.1. Definición de los usos de equipamiento comunitario.

E.1 = Religioso

Comprende los edificios destinados a fines religiosos o de vida conventual, como iglesias, ermitas, centros parroquiales, casas curales, conventos, monasterios, etc.

E.2 = Docente

Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto de carácter oficial como particular, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como cafeterías, comedores, vivienda vigilante, etc., reseñando a título de ejemplo los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), COU, BUP, FP, EGB, preescolar, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupaciones, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación vinculados a la docencia, etc.

E.3 = Deportivo

En esta categoría se incluyen los campos y locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte, como polideportivos e instalaciones deportivas, cubiertas o no, gimnasios, etc.

E.4 = Sanitario

Se consideran en la misma los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud, consultas médicas colectivas, casas de



socorro, consultorios, psiquiátricos, centros de análisis clínicos y de radioterapia, y en general todo tipo de centros de asistenciales.



Alfonso
Hernández
Udal Harremanen Saria
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

E.5 = Asistencial

Corresponde a las actividades destinadas a la información, orientación o prestación de servicios, como albergues de beneficencia, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de recogida de menores, centros de asistencia a drogadictos o marginados, centros de asistencia social y en general cuantas actividades inscritas en los registros correspondientes estén dedicadas a fines benéfico-sociales.

Behn-Botko Osespasa

Aprobación Definitiva

E.6 = Socio-cultural

Corresponde a los locales cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de la vida social o cultura, comprendiendo por lo tanto salas de congresos, casas de cultura, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centro de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubs.

E.7 = Residencia comunitaria

Comprende a los edificios destinados a alojamientos donde puede pernoctarse con carácter permanente, en el caso de colectivos que no constituyen unidades familiares, como es el caso de colegios mayores, residencias universitarias, residencias de la tercera edad, asilos, albergues juveniles, etc.

E.8 = Hotelero

Corresponde a actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal en establecimientos sujetos a legislación.

E.9 = Recreativo, ocio y de espectáculos

Comprende los locales destinados a salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditorium, discotecas, salas de fiesta, parques zoológicos, acuarios, plazas de toros, casas y círculos regionales, etc-

E.10 = Asociativo

Comprende las actividades de carácter colectivo realizadas por entidades tales como partidos políticos, sindicatos, colegios profesionales, agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc.

Norma 4.6.- Uso de servicios

Comprende los siguientes:

- S.1 = Servicios administrativos.
- S.2 = Servicios urbanos
- S.3 = Aparcamientos.

4.6.1. Definición de los usos de servicios

S.1 = Administrativo-público

Comprende los locales y espacios destinados a albergar actividades de carácter administrativo-público como casas consistoriales, oficinas de la Administración provincial o autonómica, etc., oficinas de empleo, centros de información, etc.

S.2 = Servicios urbanos

Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación de servicios públicos urbanos no infraestructuras o de suministros básicos para el conjunto de la población, como matadero municipal, bomberos, protección civil, policía municipal, ertzaintza, limpieza viaria, correos y telégrafos, tanatorio, oficinas de Telefónica, Iberdrola, mercado municipal, cementerio, etc.

S.3 = Aparcamiento

Comprende los espacios destinados exclusivamente al estacionamiento de vehículos, no estando vinculados ni al servicio de otro uso. La diferencia con el uso de garaje es que éste es un local destinado al estacionamiento de vehículos pero vinculado y al servicio de otro uso principal.

Para la obtención del permiso de edificación de edificios y locales de estos grupos se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan originar y previsión de los aparcamientos según las N.S.M.

Acceso interiores: Todos los accesos y circulaciones interiores de utilización de utilización por el público tendrá una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Escaleras: El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Ascensores: Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.



Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en la que se encuentre, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

Se dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Norma 4.7.- Uso de espacios libres

Comprende los siguientes:

Z.1 = Parques y paseos urbanos.

Z.2 = Plazas

Z.3 = Espacios ajardinados y trayectos peatonales.

Usos de espacios libres y zonas verdes

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, 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.

Clases de usos de espacios libres y zonas verdes.

En el uso de espacios libres y zonas verdes se distinguen los siguientes:

Z.1 = Parques y paseos urbanos

Son zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad. Son compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento socio-cultural o deportivo, con condiciones.

Z.2 = Plazas

Son zonas pavimentadas total o parcialmente, destinadas al esparcimiento y recreo de la población.

 **Bizkaiko Foru**
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria
Dirección Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo
20 MAR 2003

Behin-Betiko Onaipena Aprobación Definitiva



20 MAR 2003

Behin-Betiko Onerapena

Aprobación Definitiva

Z.3 = Espacios ajardinados y trayectos peatonales.

Son zonas ajardinadas parcial o totalmente, de uso público, destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o la simple protección del mismo.

Uso principal, permitido, complementario y prohibido.

1. El uso principal de espacios libres y zonas verdes es el vinculado al esparcimiento y recreo de la población, así como al aislamiento de vías de edificaciones y al de la mejora de las condiciones ambientales.
2. Son de usos complementarios:
 - Equipamiento deportivo, socio-cultural y recreativo-espectáculo, mediante pequeñas instalaciones que no alteren el destino libre y abierto que por naturaleza les corresponde.
 - Servicios urbanos y administrativos, en situación 2, cuando expresamente se autorice, en la ubicación y condiciones que se establecen, sin perjuicio de las limitaciones recogidas en estas Normas.
3. Usos prohibidos_ Se consideran usos prohibidos aquellos que de una u otra forma pueden alterar la naturaleza que la Ley otorga a estas zonas.

Condiciones generales de los espacios libres y zonas verdes.

1. 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.
2. En particular, las especies vegetales localizadas en el sistema general o local de espacios libres y zonas verdes merecen un tratamiento especial, de forma que su tala exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa.
3. 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. A estos efectos, en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y con inscripción registral.
4. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al dos por ciento (2%) del total de la superficie de la zona verde o espacio libre y la cara superior del forjado del techo o del alero estará – como máximo – a seis metros y cincuenta centímetros (6,5 metros) sobre rasante.





Condiciones particulares de los parques y paseos urbanos

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

1. Los parques urbanos mantendrán su carácter prioritariamente, con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles, las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada y con una superficie inferior al quince por ciento (15%).
2. Se podrán autorizar las instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos, siempre y cuando la superficie sea inferior al veinte por ciento (20%) de la superficie total.
3. Se prohíben los aparcamientos públicos en superficie.
4. Se podrá autorizar en el subsuelo aparcamientos no vinculados a otros usos si la Ordenanza de zona así lo especifica y en las condiciones establecidas en la sección que regula el uso de aparcamiento, siempre que no se produzca tala de árboles de más de diez (10) años y se garantice la permanencia de las masas arbóreas y vegetación preexistente. En todo caso, la instalación de un aparcamiento de este tipo requerirá la redacción previa de un Estudio Detalle.
5. Se podrán autorizar quioscos provisionales (de temporada) de bebidas, periódicos, etc., según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

Condiciones particulares de las zonas ajardinadas.

1. Se incluyen los espacios libres de edificación que, en algunos casos, tienen alguna entidad urbana, pero, en otros, su escasa entidad superficial los reduce a una simple protección paisajística o ambiental.
2. Se autorizan juego infantiles.
3. Se prohíben los aparcamientos públicos.
4. Se podrán autorizar aparcamientos subterráneos no vinculados a otro uso, debiendo en todo caso garantizar la superficie vegetal mínima de acuerdo con su carácter.
5. Se podrán autorizar quioscos de bebidas, veladores, terrazas, etc., en las condiciones especificadas en el artículo anterior.
6. Los espacios libres sobre aparcamientos privados bajo rasante mantendrán la titularidad privada a pesar de su uso público y, en consecuencia, la propiedad mantendrá dichos espacios en las debidas condiciones de seguridad y ornato, para lo que se crearán las correspondientes entidades de conservación reguladas en el artículo 68 del Reglamento de Gestión.





Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza eta Udalerriaren Saila
Diputación Foral de Bizkaia
Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva

Norma 4.8.- Uso de Infraestructuras

Comprende los siguientes:

- I.1 = Red viaria
- I.2 = Estaciones de servicio
- I.3 = Red fluvial
- I.4 = Abastecimiento de energía eléctrica.
- I.5 = Abastecimiento de agua potable
- I.6 = Saneamiento
- I.7 = Telecomunicaciones
- I.8 = Gas
- I.9 = Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

I.1 = Red viaria

Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas: por carretera, bidegorris (pistas para bicicletas), sendas y trayectos peatonales.

I.2. = Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

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

I.3 = Red fluvial

Comprende los espacios destinados a los cauces fluviales.

I.4 = Abastecimiento de energía eléctrica

Comprende las estaciones de transformación de energía eléctrica, redes y tendidos aéreos y subterráneos.

I.5 = Abastecimiento de agua potable

Comprende los espacios destinados a depósitos, captaciones, embalses, así como a las redes de servicios.

I.6 = Saneamiento

Comprende las depuradoras de aguas residuales y redes de alcantarillado y saneamiento.





Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saria

Diputacion Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

1.7 = Telecomunicaciones

Comprende las redes de transmisión de datos por cable.

1.8 = Gas

Comprende las redes de abastecimiento de gas para uso industrial o doméstico.

1.9 = Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Comprende las plantas de tratamiento de residuos sólidos y sistemas de recogida de basuras.

Condiciones particulares del uso de la red viaria (1.1)

1. El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por la Ley General de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios, por las Normas de la Diputación Foral de Bizkaia y por lo previsto en estas Normas.
2. Las distancias a que habrán de situarse las nuevas edificaciones respecto al límite de las obras públicas se atenderán a lo señalado en la legislación sectorial que resulte de aplicación, siendo la Norma Foral de Carreteras cuando se trate de carreteras forales.
 - En el Suelo Urbano y Urbanizable, las establecidas por el planeamiento correspondiente.
3. La sección de dominio público existente no podrá ser invadida en ningún caso por los propietarios colindantes.
4. Los propietarios de bienes colindantes a la red viaria están obligados al mantenimiento, en las debidas condiciones de ornato e higiene, de la franja de terreno entre el borde de la calzada y la línea de edificación, debiendo reponer el estado anterior en caso de vulnerar dicha obligación.
5. La ejecución de los nuevos elementos de la red podrá llevarse a efecto mediante la tramitación del proyecto técnico específico (Proyecto de Construcción). Sin embargo, cuando se pretendiese la autorización o implantación de usos definidos como complementarios del de comunicaciones, deberá procederse a la tramitación de un Plan Especial de conformidad con lo señalado respecto a los Sistemas Generales.



Bizkaiko Foru
Aldundia
Euzko Lege
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Behin-Betiko Oneresana Aprobación Definitiva

Condiciones particulares de las estaciones de servicio de suministro de carburantes (1.2)

1. Con carácter general, estas instalaciones se considerarán incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela. Se prohíbe expresamente la existencia de aparatos surtidores dentro de los garajes y aparcamientos cubiertos.
2. La ubicación de las estaciones de servicio será la prevista en el planeamiento correspondiente. En todo caso no podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública o centros docentes.
3. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito ni obstaculizar la circulación.

Condiciones particulares del uso de abastecimiento de energía eléctrica (1.4)

1. En lo que respecta al suministro de energía eléctrica en el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las correspondientes servidumbres y se recogerán en el planeamiento de desarrollo cuando fuera imposible su traslado o transformación en línea soterrada.
2. Los proyectos de urbanización que se referían a obras para el suministro de energía eléctrica, contemplan las modificaciones al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una programación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
3. En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento, siempre que sea posible, cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones o para efectuarlas simultáneamente. En todo caso, en los nuevos proyectos de urbanización será obligatoria la instalación de red subterránea.
4. Las estaciones de transformación y las subestaciones se instalarán en los terrenos destinados a tal fin o en edificaciones de otro uso, siempre y cuando cumplan con las debidas instrucciones de seguridad.

Condiciones generales de los usos I.5, I.6, I.7, I.8, I.9

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de las normas sectoriales correspondientes y, concretamente, las normas básicas de edificación y la norma de protección contra incendios.
2. Las condiciones de parcela, ocupación y edificación, serán las de la Ordenanza de Zona que corresponden a la situación de la parcela. En todo caso, las condiciones de edificabilidad se adecuarán a las características singulares del uso de infraestructuras así como a las características de su entorno.
3. La instalación de las infraestructuras exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.



4. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas Subsidiarias como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso; la colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.



Norma 4.9.- Uso de garaje

Se establecen las siguientes categorías:

G.1 = Garajes de uso particular.

Son los dedicados exclusivamente a guardar turismo y camionetas pertenecientes a los moradores de edificios de viviendas o usuarios de locales radicados en los mismos.

G.2 = Garajes de uso colectivo

Son los destinados a guardar turismo, furgonetas, camionetas, camiones, autobuses en edificios destinados exclusivamente a tal fin.

La diferencia con el uso 5.3 = Aparcamientos,, es que aquél caso se trata de un uso independiente y no vinculado ni al servicio de otro uso.

Los garajes dedicados a la reparación de vehículos serán considerados como locales industriales y deberán ajustarse a sus normas.

En todo grupo de viviendas y locales comerciales será obligatorio construir garajes o aparcamiento, previendo como mínimo una parcela por vivienda y una parcela por cada 72,- m2. de locales de otros usos.

Las condiciones de diseño se establecen en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas.



Bahin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



Bizkaiko Foru
Aldundia
Hirigintza eta
Udal Harremanen Saila

Diputación Foral
de Bizkaia
Departamento de Relaciones
Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003

Norma 4.10.- Usos existentes

Behin-Betiko Onespena

Aprobación Definitiva

En los casos de edificios existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes N.S.M., podrán mantenerse los usos actuales con el carácter de usos tolerados. No obstante, si los edificios se han señalado en estas N.S.M. como fuera de ordenación, estará absolutamente prohibido realizar en ellos cualquier ampliación, ya sea de superficie construida o no, y de potencia instalada que rebase lo establecido en las presentes N.S.M. para el uso respectivo de la zona en que se hallan enclavadas.



5.- CUADROS RESUMEN

SUELO URBANO.- Areas de Planeamiento y Gestión

SUELO URBANIZABLE.- Areas de Planeamiento y Gestión

AREAS de PLANEAMIENTO REMITIDO en SUELO URBANO



NORMAS SUBSIDIARIAS DE DERIO
Suelo Urbano
Areas de Planeamiento y Gestión

SUELO URBANO				
Denominación	Uso global	Superficie m2.	Edificabilidad m2 / m2	Viviendas nº
U.E. 02	Residencial	11.526	0,50	39
U.E. 04	Terciario	2.240	1,00	
U.E. "Ugaldeguren Sur"	Industrial	3.006	0,67	
U.E. "Universal"	Residencial	3.814	0,50	16
U.E. "Ganguren"	Residencial	312	0,60	4




 20 MAR 2003
 Batako Foru
 Auzandi
 Hirigintza eta
 Udal Herriaren Saria
 Municipalities and Urbanism
 Diputación Foral
 de Bizkaia
 Departamento de Edificaciónes
 Municipales y Urbanismo

NORMAS SUBSIDIARIAS DE DERIO
Suelo Urbanizable
Areas de Planeamiento y Gestión

SUELO URBANIZABLE						
Denominación	Uso global	Superficie m2.	Edificabilidad m2 / m2	Ocupación %	Densidad viv./ha	Viviendas nº
Sector "GAMBE - GOIKOA"	Residencial	109.329	0,30		15	164
Sector "REMENTARIÑE"	Residencial	122.976	0,30		15	197
Sector "TABERNABARRI"	Residencial	57.561	0,15		5	28
Sector "ALDEKONE GOIKOA"	Residencial	50.000	0,60		45	228
Sector "MANTULIZ"	Residen.- Deport.	1.191.000	0,12		3,75	450
Sector "GAMBE - BEKOA"	Industrial	84.793	0,50	35		
Sector "ASTIKENE"	Terciario	108.301	0,30	20		
Sector "SERVICIOS"	Servicios	32.647	0,01	1		
S.G. DIPUTACION	Equipamiento	30.633	0,20	20		
S.G. "POLITEKNIKA"	Equipamiento	73.474	0,25	12		
S.G. Parque Deportivo "REKALDE"	Equipamiento	49.272	0,05	2		
S.G. Parque "URIBE"	Equipamiento	61.469	0,02			
S.G. AEROPUERTO	Equipamiento	743.217	Plan Especial	Plan Especial		
Area "ARTEBAKARRA"	Residencial	360.169	0,15		5	180

Egitarri: Suelo Urbanizable / Aprobación Definitiva


 Bizkaiko Foru
 Auzumudi
 Hirumintza eta
 Udal Herremenen Saria
 Diputación Foral
 de Bizkaia
 Departamento de Relaciones
 Municipales y Urbanismo

20 MAR 2003



