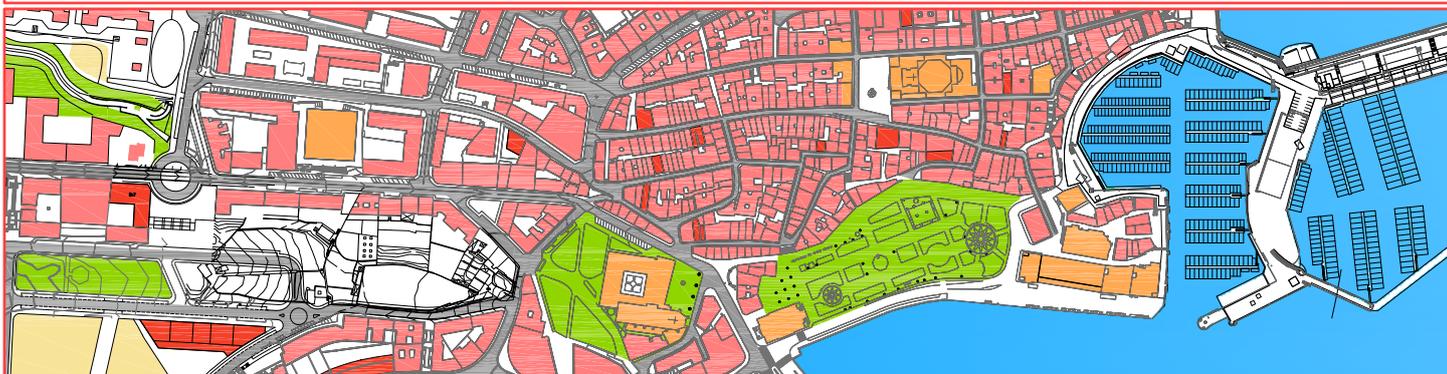


fase fasea	refundido tras la aprobación definitiva ordenanzas	behin-betiko onarpenaren ondorengo testu bategina ordenantzak	data fecha 12.2011
proyecto de	P.G.O.U. del municipio de bermeo	bermeo udalerriko H.O.P.O.	ko proiektua
promotor sustatzailea	ayuntamiento de bermeo	bermeoko udala	
situación kokapena		bermeo (bizkaia)	
arquitectos arkitektoak	iñaki arrieta mardaras aitor sarria bilbao nerea salcedo gonzález		fecha data 12 . 11
expediente nº	ek05 46		

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, goian ageri direnak egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreski emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



ÍNDICE

TÍTULO 0.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	5
TÍTULO 1.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN GENERAL.....	11
CAPÍTULO.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	11
CAPÍTULO.2	RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.....	14
CAPÍTULO.3	RÉGIMEN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN.....	16
	SECCIÓN 1º RÉGIMEN GENERAL DE PLANEAMIENTO.....	16
	SECCIÓN 2º RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIÓN.....	21
	SECCIÓN 3º ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.....	23
TÍTULO 2.	RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE A CADA CLASE DE SUELO.....	27
CAPÍTULO.1	RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE EN SUELO URBANO.....	27
	SECCIÓN 1º DISPOSICIONES GENERALES.....	27
	SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....	30
	SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO.....	35
CAPÍTULO.2	RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE EN EL SUELO URBANIZABLE.....	43
	SECCIÓN 1º RÉGIMEN DE USO EN SUELO URBANIZABLE.....	43
	SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.....	44
	SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE.....	45
CAPÍTULO.3	RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE EN SUELO NO URBANIZABLE.....	47
	SECCIÓN 1º DETERMINACIONES GENERALES.....	47
	SECCIÓN 2º DISPOSICIONES DE PROTECCIÓN DEL SNU.....	52
	SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	57
	SECCIÓN 4º CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS N3 DE REGULACIÓN MUNICIPAL.....	64
	SECCIÓN 5º NÚCLEOS RURALES.....	70
	SECCIÓN 6º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.....	76
TÍTULO 3.	ORDENANZAS GENERALES DE USO.....	82
CAPÍTULO.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	82
	SECCIÓN 1º ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES.....	82
	SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS.....	84
CAPÍTULO.2	RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL.....	90
	SECCIÓN 1º ASPECTOS GENERALES.....	90
	SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO GLOBAL R-RESIDENCIAL.....	98
	SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R1 CASCO ANTIGUO.....	100
	SECCIÓN 4º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R2 RESIDENCIAL MIXTO.....	102
	SECCIÓN 5º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R3 RESIDENCIAL ABIERTO.....	104
	SECCIÓN 6º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.....	107

CAPÍTULO.3	RÉGIMEN DEL USO INDUSTRIAL.....	109
SECCIÓN 1º	ASPECTOS GENERALES	109
SECCIÓN 2º	RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO GLOBAL I-INDUSTRIAL	127
SECCIÓN 3º	RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE INDUSTRIAL COMÚN	129
SECCIÓN 4º	RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE PEQUEÑA INDUSTRIA	130
SECCIÓN 5º	RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE INDUSTRIA PORTUARIA	132
CAPÍTULO.4	RÉGIMEN DEL USO TERCIARIO.....	133
SECCIÓN 1º	ASPECTOS GENERALES	133
SECCIÓN 2º	RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO GLOBAL T-TERCIARIO	142
SECCIÓN 3º	RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO TERCIARIO-COMERCIAL	145
SECCIÓN 4º	RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO TERCIARIO-HOTELERO	146
CAPÍTULO.5	ZONAS DE SISTEMAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	147
CAPÍTULO.6	RÉGIMEN DEL USO L-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	157
CAPÍTULO.7	RÉGIMEN DEL USO DE SISTEMA DE COMUNICACIONES	163
SECCIÓN 2º	RÉGIMEN DEL USO B-1 REDES VIARIAS	168
SECCIÓN 3º	RÉGIMEN DEL USO B-2 GARAJE-APARCAMIENTO PÚBLICO	171
SECCIÓN 4º	RÉGIMEN DEL USO B-3 ESTACIONES Y ZONAS DE TRANSPORTE	172
SECCIÓN 5º	RÉGIMEN DEL USO B-4 PUERTO	175
CAPÍTULO.8	RÉGIMEN DEL USO Z-SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS.....	178
CAPÍTULO.9	CONDICIONES DE USO EN LAS PARCELAS NO EDIFICABLES Y EL SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN.....	181
TÍTULO 4.	NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	183
CAPÍTULO.1	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	183
SECCIÓN 1º	CONDICIONES DE VOLUMEN Y DISPOSICIÓN	183
SECCIÓN 2º	CONDICIONES TÉCNICAS Y DE SALUBRIDAD	196
SECCIÓN 3º	CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, ESTÉTICA Y CONSERVACIÓN	205
CAPÍTULO.2	ORDENANZAS DE SUSTITUCIÓN Y DERRIBO DE LAS CONSTRUCCIONES.....	214
SECCIÓN 1º	SUSTITUCIÓN DE EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN SUELO URBANO	214
SECCIÓN 2º	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	215
SECCIÓN 3º	ESTADO RUINOSO DE LAS CONSTRUCCIONES	217
CAPÍTULO.3	ORDENANZAS DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR.....	220
SECCIÓN 1º	CONDICIONES DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR	220
SECCIÓN 2º	CONDICIONES DE CALIDAD Y DISEÑO DE LAS URBANIZACIONES	225
CAPÍTULO.4	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN DE OBRAS.....	232
TÍTULO 5.	ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	238
TÍTULO 6.	ORDENANZAS PARTICULARES.....	247
CAPÍTULO.1	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A CADA ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	247

CAPÍTULO.2	NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁREA DE INTERVENCIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	250
TÍTULO 7.	ANEXOS.....	315
ANEXO I:	CRITERIOS DE USO DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE INUNDABILIDAD.....	315
ANEXO II:	CATÁLOGO ABIERTO DE ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS EN BERMEO.....	323
ANEXO III:	MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL DEL PGOU.....	335

TÍTULO 0. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 0.1.1 Ámbito de aplicación y carácter del PGOU

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Bermeo, con todos los documentos que lo componen, serán de aplicación en la totalidad de su término municipal.
2. El presente PGOU constituye la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas mediante la Orden Foral 487/1996 de 29 de julio, y demás modificaciones puntuales introducidas desde esa fecha.
3. Este documento ha sido redactado de conformidad con el Texto de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU), el Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la misma, los Reglamentos de desarrollo vigentes, así como el Texto Refundido de la Ley de Suelo del estado (Real Decreto Legislativo 2008).

Art. 0.1.2 Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente Plan General entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y tras su publicación en la forma legalmente establecida.

Las determinaciones del mismo mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor de su revisión o modificación.

2. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Art. 0.1.3 Normativa de aplicación subsidiaria

La Ley 8/2007 de Urbanismo, la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo; los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias vigentes, en tanto que no se aprueben los reglamentos precisos para el desarrollo y aplicación de la L.S.U.; la Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco; la legislación sectorial con incidencia en la ordenación urbanística; así como el resto de la legislación urbanística y de régimen local vigente, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en las presentes Ordenanzas.

Art. 0.1.4 Administración actuante

1. La competencia para el desarrollo y ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Bermeo, dentro de los límites y con excepción de los casos de subrogación previstos en el ordenamiento jurídico vigente.
2. La interpretación y la aplicación de este PGOU serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que la Corporación estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Art. 0.1.5 Interpretación de las Normas

El Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá, en su caso, a los significados recogidos en el apartado «definiciones» y en los planos.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo adoptado por mayoría simple de la Corporación y, en su caso, publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del PGOU.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del PGOU.

Art. 0.1.6 Documentos constitutivos del Plan General y alcance normativo de los mismos

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana está constituido por los siguientes documentos:

- Documento A = Memoria.
- Documento B = Planos de información y ordenación.
- Documento C = Ordenanzas Urbanísticas.
- Documento D = Estudio de Sostenibilidad Económica.

2. Todos los documentos referenciados en el apartado anterior se complementan entre sí, reconociéndose no obstante un valor normativo prevalente a los Planos de Ordenación y a las Ordenanzas Urbanísticas.

En caso de contradicción entre los primeros (Planos de Ordenación y Ordenanzas Urbanísticas) deberá de resolverse otorgando prioridad a lo gráfico sobre lo escrito, y dentro de aquél a los planos realizados a una mayor escala, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo Art. 0.1.5.

3. Determinaciones de carácter orientativo. Tendrán este carácter las determinaciones que se especifiquen de forma expresa en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, así como los planos que contengan las anotaciones «valor indicativo» o «indicativo».

Art. 0.1.7 Modificación de elementos del Plan General

1. Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido del Plan General que se ajusten a lo establecido por el artículo 103 del la L.S.U.

2. En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen en el proyecto que las establezca.

Esta descripción y justificación -teniendo en cuenta que la ordenación urbanística tiene un carácter orgánico e integral y que la alteración de una parte afecta al todo- incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento e infraestructuras.

El acuerdo aprobatorio de la Corporación, así mismo hará referencia expresa a estos aspectos aceptando o rechazando en su caso dichos razonamientos.

3. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo o que no se incluyen en las descripciones y justificaciones realizadas.
4. Titulación. Los expedientes que supongan modificación del Plan General deberán titularse: «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bermeo», con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.
5. Contenido documental. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir como documentos refundidos, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autenticados los nuevos.
6. Procedimiento. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del presente Plan General se sujetarán a las mismas disposiciones y trámites aplicables a su formación.
7. En cualquier caso, las modificaciones del presente PGOU se registrarán por lo dispuesto en la Sección Sexta del Capítulo IV, Título III, de la Ley 2/2006 y la Sección 2ª del Capítulo V del Decreto 105/2008.

Art. 0.1.8 Condiciones para la revisión del Plan General

1. Para el desarrollo del presente Plan General se plantea una estrategia de actuación con una referencia temporal a ocho años vista, pasados los cuales se habría de proceder a la revisión. En cualquier caso, el Ayuntamiento, antes de que transcurra el plazo de ocho años a partir de su aprobación definitiva, encargará un informe técnico sobre la conveniencia de su revisión.

En función de los dictámenes emitidos el Ayuntamiento acordará, bien la prolongación de la vigencia del Plan por un período adicional de cuatro años, bien la modificación de algunos de sus elementos o su revisión.

En el caso de que opte por la prolongación de la vigencia del Plan, transcurrido el plazo de cuatro años establecido se procederá nuevamente a su reconsideración de acuerdo con la fórmula establecida anteriormente.

2. Procederá la revisión del Plan o, en su caso, la modificación de alguno de sus elementos -si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones y discrepancias existentes entre el Plan y los objetivos de desarrollo urbanístico sustentados por la Corporación-, entre otros, en los siguientes casos:

- a) Que la población de Bermeo haya superado el índice interanual de crecimiento vegetativo del 0,8% durante cuatro años consecutivos o haya llegado a los 18.000 habitantes.
- b) Que se haya desarrollado el 70% de las viviendas nuevas previstas.
- c) Que se haya ocupado el 85% del suelo industrial previsto.
- d) Que se produzca la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito supramunicipal que afecte al término de Bermeo y modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesta por el Plan General.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de entre los supuestos ha podido llegar a producirse, encargará un informe técnico al respecto en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir, procediéndose con respecto a la adopción de la misma de acuerdo con lo establecido en el epígrafe 1 del presente artículo.

Art. 0.1.9 Obligación en la observancia del PGOU

El Plan es de obligatoria observancia en los términos establecidos por la legislación urbanística. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras no previstos en los planes, cuando concurren los requisitos de los artículos 36 y 37 de la L.S.U.

Art. 0.1.10 Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo y especialmente a las que configuran el modelo territorial, tales como la clasificación del suelo y aquéllas que establecen la estructura general y orgánica del territorio.

2. El planeamiento que en cada caso deba desarrollar las Áreas de desarrollo delimitadas, habrá de respetar los parámetros vinculantes que para dichos ámbitos el presente Plan.
3. Cualquier alteración que no esté prevista por el Plan General, requerirá la modificación formal del mismo, previa o paralelamente a la aprobación del planeamiento de desarrollo de que se trate.
4. Los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de desarrollo deben recoger todas las medidas protectoras y correctoras, así como el programa de vigilancia ambiental del Informe de Sostenibilidad Ambiental y del Informe Preliminar de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

TÍTULO 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN GENERAL

CAPÍTULO.1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.1 Definición de conceptos urbanísticos

A los efectos del presente Plan General, se entenderá por:

1. *Sistemas Locales (S.L.)*

A los efectos del presente documento se entenderán por sistemas locales aquellos espacios de las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable que se definan en la calificación pormenorizada como destinadas a usos en principio no lucrativos al servicio de las actividades básicas que se desarrollan en la zona.

Los elementos del sistema local de equipamiento comunitario pueden participar también de la condición de «parcelas edificables», y ocupar parcialmente, si el planeamiento pormenorizado lo establece, «parcelas edificables» destinadas a usos lucrativos de propiedad privada, llegando a ser compatibles aprovechamientos lucrativos en superficie y sistemas locales de dominio público bajo rasante o subterráneos, o viceversa, es decir aprovechamientos lucrativos bajo rasante (por ejemplo, garajes subterráneos) y sistemas locales de uso y dominio público en superficie a nivel de rasante (por ejemplo, plazas y paseos), sin perjuicio de la utilización de la forma concesional en los supuestos que proceda. Este mismo caso podrá darse bajo la forma de servidumbres de paso y uso público con elementos del Sistema Local de Comunicaciones,

Los Sistemas Locales serán objeto de cesión por los propietarios del ámbito de actuación en el que se incluyen.

2. *Áreas de Intervención Urbanística (AI)*

a) *Áreas Territoriales (AT)*: a los efectos de sistematización del régimen urbanístico del suelo del término municipal de Bermeo, éste se ha dividido en áreas con un alto grado de homogeneidad en función de los siguientes factores:

- Emplazamiento.
- Usos predominantes.
- Grado de consolidación de los edificios.
- Situación urbanística precedente.

También se denominan simplemente Áreas (A).

- b) Con el fin de que la mencionada división territorial sea operativa a efectos de intervención, planeamiento y ejecución, las Áreas Territoriales se subdividen en Áreas de Intervención Urbanística (AI). En determinados casos las AI pueden, a su vez, subdividirse.
- c) Como determinante en la división territorial y considerando la importancia de la identificación de la situación urbanística precedente, se adopta el principio de «continuidad» para la numeración de las Áreas en las Normas que se revisan. Así pues, y salvo obligadas excepciones, se mantiene el número de identificación de las áreas o sus subdivisiones, con lo cual, además, se pretende facilitar las tareas de archivo y reutilización de expedientes.
- d) Las Áreas Territoriales pueden ser ámbito de planeamiento cuando las circunstancias lo exijan. Las Áreas de Intervención (AI) son áreas de planeamiento y en muchos casos su ámbito coincide con Unidades de Ejecución (UE), manteniendo, en este caso, la numeración del AI.

3. Unidades de Ejecución (UE)

Se conceptúan como Unidades de Ejecución aquellas delimitaciones de suelo fijadas en los planos y Normas Particulares y que constituyen ámbitos específicos de actuación y gestión urbanística que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la L.S.U.

Las UE se delimitarán como subdivisiones de las Áreas definidas en los epígrafes anteriores, salvo que coincidan con la totalidad del Área.

4. Parcela edificable

Se consideran parcelas edificables a los solares aptos para su inmediata edificación por tener señaladas alineaciones y rasantes en el planeamiento más detallado exigible, y por estar urbanizados con arreglo a las Normas mínimas exigidas por aquél o por el Proyecto de Urbanización, y por haber cumplido fielmente el propietario o titular del terreno a edificar todas las obligaciones urbanísticas de cesión, equidistribución y urbanización, en su caso.

5. Área consolidada

Constituye un Área (AT o AI) o parte de ésta donde la totalidad o la inmensa mayoría de los edificios, así como los principales elementos urbanos, se consideran consolidados. Son suelos donde no son necesarias intervenciones urbanísticas notables ni reparto de aprovechamientos y cargas, sino, a lo sumo,

pequeñas operaciones de adecuación tales como derribo de cobertizos inadecuados y regularización de trazas de vías y espacios públicos, o bien de mejoras de urbanización. Las intervenciones se realizarán mediante actuaciones aisladas con expropiación y, en su caso, contribuciones especiales.

6. Parcela consolidada

Es el suelo privado o público restringido, definido como parcela de calificación pormenorizada, donde se consolidan alineaciones, alturas, edificación y usos de los edificios existentes y de las parcelas libres adscritas.

7. Manzana urbana

Constituye un ámbito unitario de calificación y espacial, claramente delimitado por viales generales o locales, sistemas locales invariantes o significativos en la estructura urbana u otras zonas diferenciadas. Se trata, generalmente, de conjuntos edificados o edificables donde se concentra la mayoría de las edificaciones del área y puede englobar pequeños ámbitos del equipamiento y del sistema local de espacios libres, peatonales y suelo libre residual.

Dentro del ámbito de cada manzana puede permitirse la edificación bajo la rasante del suelo libre, de acuerdo con lo contenido en el punto 2) del presente artículo que define el concepto de sistema local, y conforme a lo que estipule la Ordenanza Particular del área o unidad correspondiente.

En las áreas «a consolidar» -que son las no consolidadas o de desarrollo- en Suelo Urbano, la manzana constituye el ámbito máximo de las ordenaciones pormenorizadas que pueden establecer las distintas figuras de PERI, permaneciendo invariante o fijo, fuera del perímetro de la manzana, el resto de las determinaciones del presente PGOU, que sólo podrán ser alteradas mediante el oportuno trámite de Modificación Puntual del Plan.

En las Áreas de Suelo Urbanizable, cuando se establezcan manzanas en los planos de usos pormenorizados, éstas, al igual que los viales que las delimiten, tendrán un carácter de ordenación preferente, aunque no rigurosamente obligada, por lo que ambos, manzanas y viales, pueden ser exigidos por el Ayuntamiento con las características establecidas, salvo muy fundada justificación en otro sentido.

CAPÍTULO.2 RÉGIMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Art. 1.2.1 Régimen de clasificación

1. De acuerdo con lo especificado por la vigente Ley del Suelo, el término municipal de Bermeo se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

a Suelo Urbano (SU): Es el que queda delimitado como tal en los planos de clasificación y ordenación del suelo urbano por tener los servicios y cumplir con los requisitos que a continuación se señalan:

- Que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general
- Que cuenten, como mínimo, con los siguientes servicios:
 - Acceso rodado por vías pavimentadas o de uso público efectivo
 - Abastecimiento de agua.
 - Evacuación de aguas pluviales y fecales.
 - Suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Que los servicios señalados tengan las características técnicas adecuadas para servir a la edificación que haya de construirse sobre el terreno en cuestión y hayan sido realizados de conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

b. Suelo No Urbanizable (SNU): Es el constituido por aquellos terrenos que se considera necesario preservar del proceso de urbanización, por improcedencia de la transformación urbanística de los terrenos o inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.

c. Suelo Urbanizable (SUB): Es el delimitado como tal en los planos de clasificación y ordenación del suelo que, si bien no reúne los requisitos exigidos en la legislación urbanística para su clasificación como de urbano, su urbanización se estima necesaria en desarrollo de las previsiones del Plan General y del propio modelo territorial del municipio, considerándolos idóneos para servir de soporte, previa su transformación urbanística, para los usos previstos..

2. Los citados tipos de suelo quedan sometidos al régimen urbanístico que para cada uno de ellos se establecen en el presente documento, así como por el régimen especificado en la Ley de Suelo y Urbanismo.
3. Su delimitación viene reflejada gráficamente en los planos de clasificación y ordenación del presente Plan General.

Art. 1.2.2 Régimen de Calificación

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se denomina zona de calificación urbanística el conjunto de terrenos de una misma clasificación, que se encuentran sujetos a condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.

2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada parcela.

La pormenorización de los usos en los espacios sujetos a una ordenación posterior se realizará por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. Los usos globales y pormenorizados, así como las normas reguladoras de los mismos, se recogen en el TÍTULO 3.

La asignación individualizada de usos a cada finca o parcela y sus condiciones particulares, son materia propia de la regulación específica de la zona en que se encuentra y cuya regulación se contiene en las Ordenanzas Particulares.

CAPÍTULO.3 RÉGIMEN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

SECCIÓN 1º RÉGIMEN GENERAL DE PLANEAMIENTO

Art. 1.3.1 Aplicación del Régimen General de Planeamiento

El desarrollo del presente PGOU se ajustará al Régimen General de Planeamiento establecido por la Ley de Suelo y Urbanismo, así como el Reglamento de Planeamiento.

Las actuaciones para todo tipo de suelos que se prevean tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, deberán estar sujetas a lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio y su Reglamento.

Así mismo, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, TÍTULO 2 y TÍTULO 4 de estas Ordenanzas, y, en cada caso, las determinaciones recogidas en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Art. 1.3.2 Ordenanzas Complementarias Técnico-Urbanísticas

1. Para el mejor desarrollo y cumplimiento de lo dispuesto en el presente Plan General, podrán aprobarse, mediante el procedimiento previsto para el Planeamiento General Municipal o el legalmente establecido de aplicación, Ordenanzas Complementarias Técnico-Urbanísticas (O.C.T.U.), referidas a los siguientes conceptos y actividades:

- Documentación de los proyectos.
- Normas de procedimiento.
- Edificación y estética:
 - Calidad, programa, higiene y seguridad de las edificaciones.
 - Composición y forma.
 - Cubiertas.
 - Rótulos, carteles, propaganda.
- Urbanización:
 - Calidad mínima.
 - Normalización de elementos.
 - Ejecución de las redes de servicios urbanos.
 - Pavimentación.
 - Amueblamiento urbano, etc.
- Condiciones de seguridad pública e higiénico-sanitarias.

- Protección medio-ambiental:
 - Vertidos.
 - Realización de escombreras y vertederos.
 - Determinaciones y medidas correctoras sobre instalaciones eléctricas de alta tensión, etc.
 - Establecimientos públicos socio-recreativos:
 - Bares, restaurantes, salas de fiesta, sociedades gastronómicas, etc.
 - Vados.
 - Garajes.
 - Otras.
2. Tendrán el carácter de O.C.T.U. las que, actualmente vigentes, regulan los siguientes actos y usos del suelo:
- Salas de reunión y esparcimiento (bares, etc.).
 - Cubiertas.
 - Txabolas.
 - Vados.

Dichas Ordenanzas o Normas permanecen vigentes, con carácter autónomo, salvo en lo dispuesto por el presente Plan General, que prevalecerán, en caso de contradicción.

Art. 1.3.3 Iniciativa de planeamiento

1. Los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción del planeamiento y los restantes instrumentos urbanísticos, incluidos los de ejecución.
2. La formulación de los planes de ordenación pormenorizada corresponde en principio al Ayuntamiento, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica, de acuerdo con el sistema establecido por las Ordenanzas Particulares: en las actuaciones mediante los sistemas de concertación o de agente urbanizador la iniciativa será particular, siendo pública en los casos de actuación por cooperación y expropiación forzosa.

Las administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la participación y colaboración privada en la ejecución del planeamiento, para exigir y asegurar que se produce de conformidad con los planes y los demás instrumentos y acuerdos aprobados para su ejecución.

3. En el caso de las Ordenanzas y Normas Complementarias, la iniciativa será municipal, al igual que en el caso de los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo de sistemas dotacionales o de infraestructuras, con la excepción de la posible intervención en estos casos de la entidad y organismo titular competente respecto del Sistema General o Local correspondiente.

En los Planes Especiales que desarrollaren Núcleos Especiales de Población, la iniciativa puede ser particular.

5. En aquellas áreas y sectores para los que se establece planeamiento subordinado de iniciativa particular, una vez superados los plazos para la presentación al Ayuntamiento sin que ésta haya tenido lugar, la Corporación Municipal, si lo considera oportuno, podrá tomar en cualquier momento la iniciativa de formación del proyecto correspondiente.

Por el contrario, en los casos en que la iniciativa sea municipal, si se incumplen los plazos para su aprobación inicial, los particulares que reúnan al menos el 50% de la superficie de fincas privadas afectadas podrán reclamar dicha iniciativa para sí mismos.

El Ayuntamiento podrá optar entre otorgar razonadamente un nuevo plazo para la formación y aprobación inicial del proyecto -no será superior a un año no prorrogable-, o acceder a la solicitud. Los particulares dispondrán de un año, a su vez, para la presentación del proyecto, transcurrido el cual sin que el proyecto se presentase, la iniciativa volverá al Ayuntamiento que podrá disponer lo que considere oportuno.

Art. 1.3.4 Iniciativa y colaboración particular

1. De acuerdo con la Ley del Suelo y Urbanismo y los artículos precedentes, las personas privadas podrán formular Planes que desarrollen el PGOU: Parciales, Especiales y Proyectos de Urbanización.
2. Si hubiera obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, le serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación forzosa.
3. Los planes de iniciativa privada deberán contener los compromisos que se hubieran de contraer entre el particular y la Administración y con los futuros propietarios. Han de tener naturaleza normativa y, por tanto, insertarse en las Normas urbanísticas del Plan que se trate, de tal forma que

la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente tanto al promotor como a los futuros adquirientes de parcelas.

Estos compromisos, sin perjuicio de lo dispuesto reglamentariamente, han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

- Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal que integran el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento en aparcamientos y zonas verdes, con determinación de las condiciones de su cesión al municipio.
- Obligación de financiación de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión.
- Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la clasificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas, retranqueos a linderos, y otros.
- La garantía mínima a exigir consiste en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6% del importe total de las obras de urbanización.

Art. 1.3.5 Tipos de planes y proyectos

1. Planeamiento de desarrollo

a) En Suelo Urbano

Los tipos de planeamiento posibles serán:

- Planes Especiales (PE), en cualquiera de las modalidades previstas en la LSU.
- Estudios de Detalle (ED), en los términos del artículos 73 y 74 de la LSU y especificaciones de estas Ordenanzas.

Los apartados a) y b) se entienden sin perjuicio de la redacción de proyectos de urbanización y de obras ordinarias que fueran precisas.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollarán las determinaciones y contendrán los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística.

b) En Suelo Urbanizable

Los tipos de planeamientos posibles serán:

- Planes Parciales de ordenación conforme a los artículos 67-68 de la LSU.
- Planes Especiales para la ejecución directa de los Sistemas Generales, cuando no se incluya su ejecución en el marco de los Planes Parciales
- Estudios de Detalle, cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los Planes Parciales.

Los planes de desarrollo del Suelo Urbanizable contendrán, en general, las determinaciones y los documentos prescritos en la legislación urbanística, especificando los plazos para su ejecución de las obras de urbanización y edificación, y en particular deberán cumplir las determinaciones relativas a espacios verdes, vialidad básica, determinadas por estas Ordenanzas en cuanto a su ubicación y dimensión, sin perjuicio de lo establecido en la LSU y los Reglamentos de desarrollo.

c) En Suelo No Urbanizable

El tipo de planeamiento posible será el Plan Especial, bien en desarrollo de sistemas dotacionales, o de infraestructuras, como en especificación de áreas de protección del paisaje-naturaleza, o para regular los Núcleos de Población.

Por otra parte, se estará a lo dispuesto en el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai en su ámbito de aplicación.

2. Proyectos de urbanización y de obras

a) Las obras de urbanización se ejecutarán a través de Proyectos de Urbanización con tramitación urbanística (PU), o de Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización (POU), conforme al art. 194 de la LSU.

Además, podrán redactarse Proyectos de Obras Complementarias de urbanización (POC), de acuerdo con lo establecido en el art. 195 de la LSU y las Ordenanzas Particulares o la licencia de edificación.

b) La iniciativa de redacción corresponderá:

- en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias a los particulares o al Ayuntamiento, en función del sistema de actuación establecido
- en los Proyectos de Obras Complementarias al promotor de las obras de edificación

c) Los Proyectos de Urbanización pueden referirse a fases concretas previstas en los Planes Especiales o a las etapas en que se divide la ejecución de las obras en los Planes Parciales.

Art. 1.3.6 Contenido de los planes y proyectos

1. Los planes y proyectos a que se refiere el artículo Art. 1.3.5 contendrán, como mínimo, los documentos y determinaciones exigidas por la LSU y el Reglamento de Planeamiento.
2. Sin perjuicio de lo contenido en el epígrafe anterior, el Ayuntamiento podrá exigir una documentación más precisa y detallada, en base a la norma u Ordenanza complementaria correspondiente, tal y como dispone el Art. 1.3.2.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIÓN

Art. 1.3.7 Aplicación del régimen de gestión y ejecución

1. La ejecución de este PGOU corresponden al Ayuntamiento de Bermeo, sin perjuicio de la participación de otras entidades y de los particulares, de acuerdo con lo establecido en la LSU y en el presente Plan General.
2. La gestión de este PGOU se efectuará conforme a lo determinado en las mismas para cada una de las clases de suelo y Unidades de Ejecución que contiene.

La ejecución de los Planes y Proyectos de Urbanización se realizará por Unidades de Ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones en suelo urbano conforme a la normativa específica establecida por el mismo.

Art. 1.3.8 Delimitación de Unidades de Ejecución (UE)

1. La delimitación de una Unidad de Ejecución deberá hacerse ateniéndose a los criterios establecidos en el ordenamiento urbanístico.
2. La delimitación y gestión de una Unidad de Ejecución podrá ir acompañado de la elaboración de un Plan Especial o Estudio de Detalle, cuando así lo determine el presente PGOU o cuando el Ayuntamiento lo estime necesario de acuerdo con la específica finalidad de tales figuras de planeamiento.
3. Por iniciativa pública o privada -previo acuerdo del Ayuntamiento, en este último caso- podrán modificarse las delimitaciones de las Unidades de Ejecución, o subdividirse las mismas, siempre que se justifique la necesidad con objeto de hacer viable o mejorar la gestión de dichas unidades. En

cualquier caso, el procedimiento se ajustará a lo previsto en el artículo 145 de la LSU.

Art. 1.3.9 Actuaciones aisladas

Se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:

- a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación.
- b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias.

Art. 1.3.10 Sistemas de Actuación

1. Para cada unidad de ejecución el Ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la LSU:
 - a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y el sistema de expropiación forzosa.
 - b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y el sistema de concertación.
2. El Ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación anteriores con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.
3. El coste de las expropiaciones que tengan por objeto el establecimiento o ampliación de servicios municipales, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten específicamente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o de acuerdo con lo expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.
4. En suelo urbano se actuará conforme al sistema especificado en las Normas Particulares para cada UE, teniendo en cuenta la posibilidad de establecer sistemas de gestión alternativos.

Art. 1.3.11 Parcelaciones

1. Es parcelación urbanística a todos los efectos legales el acto que suponga, directa o indirecta, la división simultánea o sucesiva, de solares, parcelas, fincas o terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas o independientes, que estén situados total o parcialmente en:

- a) Suelo urbano y suelo urbanizable.
- b) Suelo no urbanizable, cuando cualquiera de los lotes, unidades o fincas nuevas o independientes tenga una superficie menor que la prescrita por la legislación agraria con el carácter de unidad mínima, o cuando disponga o esté previsto que disponga de infraestructuras o servicios colectivos necesarios para las actividades y usos a que se refiere el artículo 28 de la LSU, o pueda suponer en cualquier caso su urbanización.

Serán indivisibles todas aquellas parcelas que especifica el artículo 40 de la LSU.

2. Los Planes Parciales y Especiales establecerán la superficie de parcela mínima.

3. Queda prohibida la parcelación urbanística:

- a) En el suelo urbano consolidado que no cuente con ordenación pormenorizada aprobada y en vigor.
- b) En el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor.
- c) En todo el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado.

Se exceptúan de las prohibiciones anteriores, los actos de segregación en suelo urbano y suelo urbanizable que sean estrictamente indispensables para la incorporación al proceso de transformación urbanística de los terrenos comprendidos en un programa de actuación urbanizadora.

SECCIÓN 3º ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS**Art. 1.3.12 Adquisición del derecho a urbanizar**

1. La aprobación definitiva de estas Ordenanzas determina la adquisición del derecho a urbanizar de los propietarios de los terrenos clasificados como

Suelo Urbano y que no estén incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

2. En los terrenos incluidos en PERI, el derecho a urbanizar de los propietarios se adquirirá con su aprobación definitiva.
3. En los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, el derecho a urbanizar de los propietarios se adquirirá con la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial.

Art. 1.3.13 Plazos del ejercicio del derecho a urbanizar

1. Los plazos para el ejercicio del derecho a urbanizar serán los siguientes:

- a) Las Ordenanzas Particulares establecen los plazos para la presentación en el Ayuntamiento del instrumento más detallado de Planeamiento, Estudio de Detalle o PERI, en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. Los plazos de presentación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Concertación se efectuará dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle o del PERI.

Trascurrido dicho plazo sin que se haya presentado el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, el Ayuntamiento requerirá a todos los propietarios afectados para que los presenten en el plazo de tres meses.

Los Proyectos de Urbanización se presentarán al Ayuntamiento dentro del plazo de un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. El plazo de ejecución y entrega de las obras de urbanización lo establecerá el Ayuntamiento en la correspondiente licencia de obras.

- b) En Unidades de Ejecución que se fijen a posteriori en suelo urbano, o las del planeamiento parcial en suelo Urbanizable, se fijarán también los plazos de acuerdo con criterios de racionalidad y teniendo en cuenta lo establecido en el Plan de Etapas, en su caso.
2. Cuando se conceda licencia para ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, se considera ampliado el plazo que corresponda hasta la fecha de caducidad de la licencia, siempre que ésta se solicite antes de concluir el plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.

Art. 1.3.14 Adquisición del derecho de aprovechamiento urbanístico

1. El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el artículo anterior supone la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
2. Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación privada serán los que se contienen en los artículos Art. 2.1.18 y Art. 2.2.8 de estas Ordenanzas, cumpliéndose en todo caso lo dispuesto en la LSU.
3. Cuando el planeamiento fije un sistema de actuación en régimen de ejecución privada y no se formule y promueva Programa de Actuación Urbanizadora en un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento que corresponda, el Ayuntamiento, previa audiencia de los interesados en el trámite de formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, cambiará a un sistema de actuación en régimen de ejecución pública sin perjuicio de la facultad municipal de modificar en cualquier momento el sistema de actuación en los términos señalados en los apartados anteriores.

Art. 1.3.15 Plazos para la solicitud de la licencia de edificación

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación a partir del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, salvo especificación distinta contenida en las Ordenanzas Particulares, son los siguientes:

- En parcelas calificadas como dotación privada: 4 años.
- En parcelas calificadas como industriales, almacén o exposición: 4 años.
- En el resto de los casos de usos privados: 2 años.

Art. 1.3.16 Plazos para el ejercicio del derecho a edificar

1. Los plazos para el ejercicio del derecho a edificar, una vez adquirido el mismo, serán los expresados en la licencia de edificación, con un plazo máximo de seis meses. Si aquella no los estableciese el plazo máximo será, igualmente, de seis meses.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50% si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado, previa la instrucción del oportuno expediente.

Art. 1.3.17 Adquisición del derecho a la edificación

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística, supone la adquisición del derecho a la edificación por parte de los titulares, quedando incorporada a su patrimonio.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE A CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1º DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2.1.1 Aplicación del régimen urbanístico en Suelo Urbano

1. El contenido de este título se aplicará no sólo al Suelo Urbano clasificado así por el presente PGOU, sino también al habiendo sido clasificado como Urbanizable, adquiera la condición de suelo urbano por haber sido urbanizado en ejecución de la ordenación prevista, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

2. Para edificar en los solares del suelo urbano, no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Ordenanzas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que -con el fin de precisar las condiciones de la edificabilidad en el desarrollo del PGOU- las Ordenanzas Particulares dispongan lo contrario o resulte indispensable, según criterio del Ayuntamiento.

No obstante, en desarrollo de la ordenación urbanística y por iniciativa del Ayuntamiento, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones Puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

3. No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en estas Ordenanzas.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde

la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de ruina, conforme al artículo 201 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Ordenanzas.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior:

- a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.
- b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines, y zonas libres privadas.
- c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.
- d) Las actividades incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

Art. 2.1.2 Vigencia de los Planeamientos Generales y de Desarrollo

1. Las áreas afectadas por modificación puntual de las NN.SS. de 1997 mantendrán todas sus disposiciones salvo las revisadas o modificadas por este PGOU.
2. Las áreas y sectores regulados por instrumentos urbanísticos de desarrollo de las NN.SS. de 1997, mantendrán todas las disposiciones y ordenanzas que no se vean afectadas por las contenidas en este PGOU. Sus determinaciones no tendrán la categoría de Normas de ordenación general, por lo que cualquier modificación de los citados instrumentos de desarrollo que no afecte a los contenidos expresos de este PGOU, no tendrá carácter de Modificación Puntual del mismo.
3. Los Estudios de Detalle y Proyectos de Equidistribución aprobados, conservarán todas sus disposiciones en las partes de las áreas en fase o pendientes de ejecución, sin perjuicio de lo contenido en el artículo Art. 2.1.4.

Las partes ejecutadas y no contrarias a estas Ordenanzas se consideran áreas consolidadas.

Se mantendrán la características volumétricas de los edificios ejecutados y proyectos de edificación aprobados en desarrollo de las NN.SS. de 1997.

Art. 2.1.3 Aplicación de las Ordenanzas Generales

Las condiciones establecidas en el TÍTULO 3 y el TÍTULO 4 de estas Ordenanzas, serán de aplicación en Suelo Urbano, salvo en lo dispuesto expresamente en otro sentido en las Ordenanzas Particulares.

Art. 2.1.4 Áreas Consolidadas (C), a Consolidar (aC) y en fase de Consolidación (fC)

1. Las Áreas de Intervención Urbanística (A.I.), definidas en el TÍTULO 1.CAPÍTULO.1 de estas Ordenanzas, se dividen en tres categorías en función de las posibilidades de desarrollo urbanístico:

- Áreas consolidadas (C).
- Áreas a consolidar (a.C).
- Áreas en fase de consolidación (fC).

2. Se denominan Áreas consolidadas (C) las delimitadas dentro del Suelo Urbano que hayan desarrollado totalmente, o casi en su totalidad, sus posibilidades de edificación de aprovechamiento y de urbanización. En todo caso no precisarán, para completar aquellas posibilidades, de la definición de unidades de ejecución, ni de la gestión completa de éstas, sino, en su caso, tan sólo la definición de las unidades parcelarias o catastrales para la ejecución directa de los sistemas públicos.

3. Las Áreas a consolidar (aC) son aquellas delimitadas en Suelo Urbano que no han desarrollado, totalmente o de manera notable, sus posibilidades de edificación de aprovechamiento y de urbanización. Se ejecutarán mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, de acuerdo con las disposiciones establecidas en estas Ordenanzas y concretamente en las Ordenanzas Particulares.

4. Las Áreas en fase de consolidación (fC) son aquellas en que, por encontrarse aprobados los correspondientes proyectos de planeamiento y realizadas las cesiones, la equidistribución de aprovechamientos y cargas y la urbanización, en su caso, de acuerdo a las NN.SS. de referencia, puede solicitarse licencia de edificación en base a dichos instrumentos de desarrollo. No obstante, en lo referente al número de viviendas y su ajuste con los aprovechamientos permitidos, se permite la aplicación del Art. 3.2.3 de estas Ordenanzas.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Art. 2.1.5 Edificabilidad urbanística, ponderada y media

1. Edificabilidad urbanística: Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

En el caso de bloque con volúmenes fijados o impuestos en alineaciones y alturas, el descubrimiento de posibles errores o discordancias entre las características geométricas impuestas, las dimensiones reales del solar y las superficies máximas construidas, permitirá la adecuación de éstas y, consecuentemente, del número de viviendas. En cualquier caso prevalecerá la acomodación física sobre las cifras y el ajuste exigirá -si el Ayuntamiento lo estimara necesario a efectos de aclaración y precisión de aprovechamientos- un Estudio de Detalle, aún en el caso en que la Norma Particular no lo exigiera.

2. Edificabilidad ponderada: Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso por los coeficientes de ponderación. La edificabilidad ponderada se expresa en m² de techo de uso característico.

3. Edificabilidad media: Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los Sistemas Generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los Sistemas Generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística.

Art. 2.1.6 Coeficientes de ponderación en Suelo Urbano

1. En garantía de la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de una misma Unidad de Ejecución, los coeficientes de homogeneización y los de ponderación relativa se calcularán manteniendo la relación establecida entre los valores adjudicados en el siguiente listado:

Coeficientes de ponderación	
Uso	
Comercio en bajos/ eq. Privado	0,58
Vivienda Libre	1,00
Viv Tasada	0,85
Vivienda Protegida	0,37
Garajes Libres	0,34
Garajes Tasadas	0,22
Garajes Protegidos	0,17

2. Los coeficientes de ponderación anteriormente señalados, podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

Art. 2.1.7 Parámetros de las áreas consolidadas

1. Se mantienen las edificabilidades existentes en las áreas consolidadas según los criterios establecidos en el epígrafe 3 de este artículo.

2. La edificabilidad ponderada correspondiente a los diferentes usos permitidos, así como los parámetros urbanísticos, edificabilidad urbanística, densidad de vivienda, ocupación, módulos, etc., constituirán los índices característicos con objeto de fijar los estándares generales dotacionales y los parámetros máximos de referencia en el caso de remodelación global del área, en el supuesto de sustitución total.

3. Los aprovechamientos -y, por lo tanto, los índices y parámetros a que se refiere el epígrafe anterior- de las áreas consolidadas contenidos en las Ordenanzas Particulares, podrán ser precisados por el Ayuntamiento mediante mediciones detalladas «in situ», prevaleciendo éstas sobre las cifras de las presentes Ordenanzas o levantamientos topográficos.

Art. 2.1.8 Construcciones inadecuadas en áreas consolidadas

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de pequeñas construcciones, instalaciones y tinglados inadecuados, existentes en las manzanas del suelo urbano consolidado, por razones de seguridad, salubridad y ornato. Con tal fin se realizará un estudio e informe técnico previo y se tramitará un Estudio de Detalle, o un P.E.R.I. -si la adecuación tuviese un alcance que así lo exigiera-, ejecutándose por el Sistema de Expropiación, salvo acuerdo indemnizatorio.

2. En el supuesto contenido en el apartado anterior, los parámetros urbanísticos a que se refiere el artículo anterior se adaptarán a las nuevas condiciones del área saneada.

Art. 2.1.9 Condiciones especiales de uso y edificación en áreas consolidadas

1. Las condiciones de uso en áreas consolidadas serán las generales y específicas exigidas en cada zona o parcela, de acuerdo con el régimen de calificación aplicable. Sin embargo, se permiten las actividades existentes autorizadas, con sus características, aunque éstas no se ajustaran a las condiciones cuantitativas exigidas en cuanto a superficie y/o potencia instalada, salvo que se incumplan las Normas de seguridad o del Reglamento de Actividades M.I.N.P. Se prohíben las actividades no toleradas e incompatibles con las condiciones comunes permitidas.

2. Las condiciones de volumen, habitabilidad, instalaciones y tratamiento estético de las áreas residenciales consolidadas, serán las existentes en cada parcela, salvo en las construcciones afectadas por incompatibilidad de uso, o por inadecuación según el artículo Art. 2.1.8.

3. Se diferencian los siguientes tipos de parcelas:

a) Parcelas de dominio privado.

b) Parcelas de uso público y gestionables mediante actuaciones aisladas en suelo urbano:

- Cuando exista construcción bajo rasante, conservarán los usos y el dominio privado, estableciéndose la correspondiente servidumbre de uso público en superficie.
- Se mantendrán libres de edificaciones, si bien, dentro de la manzana urbana puede autorizarse la construcción de sótanos de aparcamiento o garajes previa redacción de un PERI.

c) Red viaria y peatonal: de uso y dominio público e inedificable sobre o bajo la rasante.

4. En cualquier caso, obligará lo dispuesto en cada Ordenanza Particular de Área.

Art. 2.1.10 Condiciones de uso y edificación en áreas en fase de consolidación

1. Se mantienen vigentes los instrumentos de desarrollo urbanístico - planeamiento y equidistribución- aprobados, en lo que se refiere a la ordenación de las parcelas con aprovechamientos lucrativos. Igualmente conservan su vigencia, tanto el resto de las determinaciones como los proyectos de urbanización de la UE, en aquellos contenidos que sean compatibles con el presente Plan General.
2. En base a su jerarquía y capacidad como instrumento de ordenación integral del municipio, el presente Plan General pueden modificar la ordenación de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, así como las delimitaciones de las citadas unidades en fase de consolidación (fC), manteniendo, sin embargo, la distribución de beneficios y cargas aprobada.

Los cambios de urbanización que por tal motivo pudieran producirse, en el supuesto de no haberse ejecutado totalmente aquella, no supondrán un aumento de cargas en la equidistribución aprobada.

Art. 2.1.11 Condiciones de edificación en áreas a consolidar

1. La superficie ocupada por las edificaciones permitidas, así como su altura y posibilidades de aprovechamiento en las áreas a consolidar, se regularán -sin perjuicio de lo contenido en las Ordenanzas Generales- según lo dispuesto en las fichas de las áreas y en las Ordenanzas Particulares, siendo éstas las que prevalezcan en caso de contradicción entre ambos.

Para el cálculo de los aprovechamientos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo siguiente, con las condiciones establecidas en el Art. 2.1.5 y Art. 6.1.2.

2. Las condiciones comunes de edificación se regulan en base a lo contenido en el Art. 4.1.2 y demás disposiciones referentes a las condiciones de volumen y disposición de las Ordenanzas Generales.

Art. 2.1.12 Imposición e indicación de alineaciones y volúmenes

1. Estas Ordenanzas definen, en suelo urbano, dos tipos de alineaciones y volúmenes en los edificios de nuevo desarrollo en áreas a consolidar:
 - Volumen y alineación impuesta.
 - Volumen y alineación indicativa.

2. La alineación impuesta, marca la forma obligada en planta y altura, pero admite pequeños ajustes planimétricos, que no modificaciones, motivadas por el cambio de escala, adaptación a las rasantes y a las dimensiones del conjunto urbano. No se toleran cambios de forma, salientes o alteraciones de directrices, amparados en dichos ajustes, de modo que la forma propuesta debe mantenerse con la mayor exactitud posible.

El ajuste de las alineaciones impuestas tiene una tolerancia máxima del 10% lineal, fondo o largo, paralelamente a la alineación marcada y nunca implicará aumento de aprovechamientos, salvo los ajustes por ineludible adaptación al solar. Se concretará mediante un Estudio de Detalle, si, a juicio del Ayuntamiento, se considerase necesario.

Cualquier modificación de las alineaciones impuestas que supere las tolerancias señaladas en el apartado anterior, conllevará la tramitación del correspondiente PERI, con un ámbito de modificación que no sobrepase los límites de la manzana de uso pormenorizado (plano 3-2) sin implicar a vías y espacios libres significativos, salvo que la Norma Particular de cada área permita la ejecución de un Estudio de Detalle, con el alcance previsto en la Ley del Suelo.

En ningún caso se podrá modificar la alineación fija de fachada a una calle existente marcada bien por la mayoría de las fachadas existentes, bien por el planeamiento.

La alineación impuesta se detallará a escala mayor en los planeamientos de desarrollo y proyectos, ajustándose a la grafiada en este PGOU

3. La alineación indicativa señala, además de la tipología del edificio, su forma general, aproximada y deseable, así como la morfología del área o conjunto en que se emplaza. Dichas características serán preferentes, si bien su fijación definitiva se resolverá mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Las UE del Suelo Urbano ordenadas mediante alineaciones indicativas, deberán ajustarse estrictamente a las edificabilidades máximas de las Ordenanzas Particulares, sin que quepan las tolerancias de aquéllos debidas a adaptación física a que se refieren el Art. 2.1.5 y el Art. 6.1.2.

SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO

Art. 2.1.13 Definición del régimen de planeamiento y gestión en Suelo Urbano

La intervención en Suelo Urbano estará sometida, en líneas generales a los regímenes de planeamiento y actuación contenidos en el presente Título, grafiados en el plano número 04, «Aplicación Normativa. Planeamiento y Gestión».

La intervención en las distintas A.I. y Unidades de Ejecución se regirá además, por los contenidos de los artículos del presente Capítulo y por las Ordenanzas Particulares.

Art. 2.1.14 Planeamiento y gestión en las áreas consolidadas

1. Podrán realizarse Planes Especiales y Estudios de Detalle, con la finalidad de adecuación contenida en el Art. 2.1.8, además de intervenciones eventuales mediante Modificaciones Puntuales del PGOU y de Actuaciones Aisladas.

Además, se podrán ejecutar Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización y actuarse, en su caso, mediante la aplicación de contribuciones especiales.

2. Con objeto de ordenaciones puntuales que no precisen la tramitación de expedientes de equidistribución a través de unidades de ejecución, se actuará mediante la ejecución directa.

Se presentará la solicitud de la oportuna licencia en el plazo que se determine en las Ordenanzas Particulares, o en su defecto, en el plazo de dos años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El Ayuntamiento, conforme a lo contenido en el Art. 2.1.1, podrá exigir un Estudio de Detalle previamente a la presentación del proyecto de edificación, si las circunstancias así lo demandan.

Art. 2.1.15 Planeamiento en las áreas a consolidar

Los tipos de planeamiento posibles serán:

- PERI o Planes Especiales (PE). Los PE se desarrollarán también con objeto de modificar las alineaciones impuestas y la ordenación en el interior de las manzanas.
- Estudios de Detalle (ED), en los términos del artículo 73 y 74 de la LSU y especificaciones de estas Ordenanzas. Los Estudios de Detalle, además de ajustar rasantes, alineaciones y alturas en los edificios, definirán, en su

caso, los elementos significativos a desarrollar en los proyectos de urbanización.

También deberán redactarse Estudios de Detalle, con objeto de conseguir el ajuste fino de las alineaciones impuestas a que se refiere el Art. 2.1.12, cuando así lo considerase conveniente el Ayuntamiento.

Cualquier modificación que vaya más allá de los fines expuestos en este apartado, precisará de la redacción de un PERI o PE, y en ningún caso podrán aumentarse los aprovechamientos.

- Los Proyectos de Urbanización tendrán el ámbito mínimo de la U.E., salvo lo dispuesto en otro sentido por las Ordenanzas Particulares.

Los apartados anteriores se entienden sin perjuicio de la redacción de Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización que fueran precisas.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollarán las determinaciones del presente Plan General y contendrán los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística.

Los expedientes de planeamiento en Suelo Urbano deberán presentarse en el Ayuntamiento en los plazos contenidos en las Ordenanzas Particulares de las Áreas o Unidades de Ejecución, estando a lo dispuesto en la LS cuando dichas Ordenanzas no lo fijasen. Para la ejecución y desarrollo de la Unidad se tendrán en cuenta los plazos contenidos en los Art. 1.3.12 al Art. 1.3.17.

Art. 2.1.16 Ámbitos y sistemas de actuación

A los efectos de la actuación urbanística en el Suelo Urbano se establecen los siguientes ámbitos de actuación:

- Áreas de Intervención: constituyen ámbitos obligados de planeamiento, salvo que las Ordenanzas Particulares los limiten a las Unidades de Ejecución.
- Unidades de Ejecución (U.E.): Ámbitos idóneos para el reparto de cargas y beneficios en la ejecución de la ordenación propuesta.
- Sistemas Generales (S.G.).
- Parcela edificable: Definida en el TÍTULO 1.CAPÍTULO.1 y regulada en el Art. 2.1.17 ejecutable mediante actuación directa.

En las Ordenanzas Particulares se regulan detalladamente los Sistemas de Ejecución, y la Actuación Urbanística en las U.E. se desarrollará de forma obligada a través de la aplicación de alguno de los sistemas propuestos.

Art. 2.1.17 Parcela edificable. Definición y condiciones generales de actuación

1. Esta consideración será de aplicación a las parcelas de uso pormenorizado, o solares resultantes del desarrollo completo de una Unidad de Ejecución, una vez que sus propietarios hayan cumplido la totalidad de las obligaciones legales de equidistribución, cesión, y urbanización. También tendrán la consideración de parcelas edificables, los solares que, no precisando equidistribución, pueden ser edificados mediante la actuación directa, o simple trámite de petición de licencia de edificación.
2. Para que las obligaciones de cesión se consideren cumplidas, ésta deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
3. Las obligaciones de urbanización se considerarán cumplidas cuando la urbanización haya sido recibida por el Ayuntamiento.
4. La consecución de la condición de parcela edificable confiere a sus propietarios el derecho a edificar de acuerdo con la ordenación establecida, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme a la ordenación urbanística aplicable.

Art. 2.1.18 Aprovechamiento susceptible de apropiación en S.U.

1. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación o, en su caso, la unidad de ejecución.
2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.
3. En cualquier caso, el derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada generado por el presente PGOU, se adquirirá una vez cumplidos los correspondientes deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos y condiciones fijados por el PGOU y su

planeamiento subordinado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, en especial la Ley del Suelo y Urbanismo.

Art. 2.1.19 Sistemas de actuación de iniciativa particular. Acuerdos

El ejercicio del derecho a la libertad de pacto de los propietarios para establecer cuantos acuerdos o soluciones reparcelatorias estimen oportunas queda a salvo con el expreso reconocimiento de propuestas de reparcelación que a tal efecto puedan presentar los afectados conforme a la legislación vigente.

Art. 2.1.20 Sistemas de actuación subsidiaria de iniciativa pública

1. La Administración municipal podrá establecer sistemas de actuación distintos a los establecidos en el presente PGOU ante la inejecución de los particulares en los plazos otorgados al efecto en las Ordenanzas Particulares.

2. Será posible la aplicación de la expropiación por la inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente. En este último caso, la administración expropiante será el ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión.

El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que:

- promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal
- la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados
- existe un acuerdo por mayoría suficiente de la comunidad de propietarios para proceder a dicha obra

Art. 2.1.21 Reparcelaciones

1. El reparto de beneficios y cargas, la cesión gratuita de terrenos a la Administración municipal y el abono de los gastos de urbanización, podrán realizarse por los propietarios afectados en cada unidad de ejecución mediante cualquiera de los procedimientos siguientes:

a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y el sistema de expropiación forzosa.

b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y el sistema de concertación.

2. Cuando no lo especifican las Normas Particulares, el sistema de actuación que se establece para la ejecución de las Unidades en suelo urbano, es el de cooperación. En tal caso, el Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada, proceder a la reparcelación obligatoria de dichas Unidades de Ejecución.

Art. 2.1.22 Procedimientos especiales. Inclusión de terrenos para vías y espacios libres

En el caso en que el planeamiento no lo precisara, habrá de formar parte integrante del terreno donde se pretende construir la parte de vialidad rodada a la que la construcción presente fachada, para su cesión gratuita al Ayuntamiento.

Si los lados del terreno presentan fachada y lindan con un espacio libre que deba cederse gratuitamente, también habrá de incluirse necesariamente en el terreno afectado -para ser cedido-, una superficie de longitud igual a la fachada de la construcción y seis metros (6 m) de anchura.

Si el terreno donde se pretende construir no presentara fachada a una calle urbanizada, podrá condicionarse la concesión de licencia a la total urbanización de la vialidad antes descrita en todo el frente del edificio y a su prolongación hasta enlazar con la calle más próxima que estuviera urbanizada, que se realizará a costa del promotor, aunque el costo de tales obras exceda del importe de las cuotas de urbanización que deba satisfacer el peticionario de la licencia.

Art. 2.1.23 Ejecución de obras y proyectos de urbanización en la U.E.

1. Para la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de la U.E. será necesaria la aprobación previa del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, en el caso de que los mismos sean exigidos por la presente Ordenanza.

2. Será de obligado cumplimiento el Proyecto de Urbanización si así se prevé en la Ordenanza Particular del área o unidad correspondiente.

Art. 2.1.24 Costes y cuotas de urbanización

1. El Proyecto de Reparcelación de cada una de las unidades de ejecución que se hayan de ejecutar mediante el sistema de cooperación, fijará la participación de los propietarios en los costes de urbanización en proporción a las superficies de los respectivos terrenos.

El Ayuntamiento podrá exigir el pago anticipado mediante cuotas de urbanización, no pudiendo exceder su totalidad del importe correspondiente a las inversiones previstas para los próximos seis meses.

Tales aportaciones anticipadas serán provisionales y a cuenta de lo que resulte en la liquidación definitiva.

2. El pago de las cuotas de urbanización que resulten será obligación del propietario de cada solar. No obstante, habrá de asumir y realizar su pago, si aquél estuviera pendiente, el solicitante de la licencia de obra que se precisa obtener para llevar a cabo la construcción.

Art. 2.1.25 Realización de obras de urbanización por los particulares

1. Si el Ayuntamiento tuviere aprobado definitivamente el proyecto de obras de urbanización, el particular deberá desarrollar en la parte que le corresponda o determine el Ayuntamiento.

2. La realización de obras de urbanización por el titular de la licencia obligará a afianzar el importe de las cuotas de urbanización.

Estas obras se realizarán bajo la dirección de los técnicos municipales o los que designe la Corporación, los cuales expedirán certificaciones y liquidación con la fianza efectuada.

3. Con la liquidación de las obras formalizará el director de las mismas su recepción provisional, mediante acta con el titular de las mismas.

Encontrándose dichas obras en situación de garantía durante seis meses, no recepcionándose definitivamente hasta reparar a su costa y bajo la dirección del técnico municipal cuantos defectos puedan surgir en las mismas durante el plazo.

4. Concluido el plazo de garantía, el director de las obras emitirá un informe señalando, si los hubiere, los defectos que deben corregirse. En caso afirmativo, el Ayuntamiento comunicará al titular de la licencia dichos desperfectos, dándole un plazo de quince días para su reparación.

El silencio, la contestación negativa o la falta de inicio de los trabajos dentro de los siete días de la comunicación, autorizarán al Ayuntamiento para realizar los trabajos indicados por el técnico director, con cargo a la garantía constituida por el titular de la licencia.

5. Concluida la reparación de los defectos y desperfectos existentes, se practicará la liquidación definitiva, la cual después de aprobada por el Ayuntamiento se notificará al titular de la licencia.

Art. 2.1.26 Competencia del Ayuntamiento en la obra urbanizadora

El Ayuntamiento está obligado a invertir las cuotas de urbanización que perciba, en obras de esta clase a realizar dentro del área o unidad de ejecución donde está incluido el solar cuya edificabilidad determine su abono, pudiendo establecer el orden de prioridades de realización de las mismas.

El Ayuntamiento podrá adelantar la realización de las obras de urbanización que precise el área, para posteriormente resarcirse del desembolso efectuado, con cargo a las cuotas de urbanización que deban abonar los propietarios de los solares resultantes.

Art. 2.1.27 Condiciones de ejecución de los Sistemas Generales (S.G.)

1. Su contenido y significado se ajusta a lo establecido por la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que las desarrollan.

La actuación urbanística se desarrollará de forma general por el Sistema de Expropiación, sin perjuicio de la posibilidad de gestión por otros procedimientos en los casos previstos expresamente en las Ordenanzas Particulares de los distintos ámbitos de actuación.

En los proyectos cuya titularidad corresponda a la Administración Pública, bastará la aprobación del proyecto correspondiente por el Ayuntamiento con lo que se entenderá concedida la licencia de obras.

2. Las iniciativas de titularidad privada precisarán de la tramitación y otorgamiento de la oportuna licencia municipal.

Art. 2.1.28 Condiciones generales en materia de suelos contaminados

Donde sea posible la existencia de suelos contaminados o existan áreas incluidas dentro del Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo, deberá seguirse lo establecido en el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades

potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, así como la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo.

Entre otras consideraciones, los titulares de las instalaciones o suelos calificados deberán obtener una declaración de calidad del suelo previamente al otorgamiento de licencias, autorizaciones y demás resoluciones que habiliten para llevar a cabo cualquier actuación sobre los mismos.

CAPÍTULO.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE EN EL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1º RÉGIMEN DE USO EN SUELO URBANIZABLE

Art. 2.2.1 Usos dominantes

Para cada sector se establece un uso dominante o característico -que será el grafiado en el plano 3.1- sujeto al régimen de calificación general, si bien pueden delimitarse, dentro de aquél, diversas zonas en virtud del uso dominante en cada una de ellas.

Además del uso dominante se distinguirán las posibles variantes del mismo, los autorizados y las reservas obligatorias, que se detallarán en las Ordenanzas Particulares y estarán sujetos al régimen de calificación pormenorizada.

Art. 2.2.2 Usos autorizados y compatibilidad de usos

En los sectores de Suelo Urbanizable se aplicará el régimen de usos contenido en el TÍTULO 3 con objeto de establecer la relación de los usos compatibles con el dominante y autorizados, en el desarrollo de la ordenación de los sectores, así como la regulación de los mismos.

Art. 2.2.3 Reservas obligatorias

1. Son las establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento como tales.

En los sectores que incluyan sistemas generales éstos no computan como reservas.

No computará así mismo la superficie ocupada por dichos sistemas generales a efectos del cálculo de las reservas del sector, para lo que se tendrá en cuenta exclusivamente la edificabilidad y superficie de las zonas que no constituyen sistemas generales.

2. Además de las definidas en el párrafo 1 de este artículo, serán obligatorias las reservas que se contengan como elementos invariantes (suelo destinado a equipamiento y vialidad) en los planos y que, además, se contengan, con ese carácter, en las Ordenanzas Particulares.

3. Los emplazamientos de sistemas viales y grafiados como indicativos, serán recogidos por los Planes Parciales con carácter obligatorio, salvo fundada justificación, que, en todo caso, precisará de la aprobación expresa municipal.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Art. 2.2.4 Condiciones comunes de edificación

1. El Suelo Urbanizable queda sometido al régimen de edificación previsto en los artículo 32 y siguientes de la LSU.
2. Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de edificación y lo dispuesto por las Ordenanzas Particulares para cada sector.

Art. 2.2.5 Alturas máximas

1. Las Ordenanzas Particulares no podrán permitir alturas de las edificaciones mayores que las fijadas en este artículo, salvo lo dispuesto en el apartado 3.
2. Alturas máximas en sectores o zonas residenciales:
 - En zona residencial abierta: PB + 4 + R (o 16 m + 3 m).
 - En zona residencial de bajo desarrollo: PB + 2 (o 10 m).
 - En zona industrial PB + 2 (o 23 m).
 - Edificios de equipamiento público: La misma altura que los edificios de la zona correspondiente.
3. Alturas singulares. El Ayuntamiento podrá tolerar, justificadamente, con carácter excepcional y con objeto de facilitar soluciones flexibles y abiertas de diseño urbano, elementos singulares y edificios-torres, si bien en ningún momento podrán generalizarse, permitiéndose hitos aislados en número no superior a dos por sector.

A los efectos, se considera edificio-torre todo aquel que adopte una disposición concentrada -de tal forma que la relación entre su dimensión mayor y la menor en planta, no supere la proporción 2/1-, se configure como edificio claramente aislado del resto o, en todo caso, teniendo un reducido contacto en planta con otros edificios, se distinga de éstos por un número de plantas igual o superior a tres.

4. Limitaciones de altura. En ningún caso los ajustes ente rasantes, alturas parciales o cualquier otro motivo, darán lugar a un aumento del número de plantas, viviendas, o aprovechamientos superficiales o volumétricos, sea cual fuere el uso.

SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Art. 2.2.6 Planeamiento en Suelo Urbanizable

Los tipos de planeamientos posibles serán:

- Planes Parciales
- Planes Especiales para la ejecución directa de los Sistemas Generales, cuando no se incluya su ejecución en el marco de los Planes Parciales
- Estudios de Detalle, cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los Planes Parciales

Los planes de desarrollo del Suelo Urbanizable contendrán las determinaciones y los documentos prescritos en la legislación urbanística, especificando los plazos para su ejecución de las obras de urbanización y edificación. En particular deberán cumplir las determinaciones relativas a espacios verdes y vialidad básica, determinadas por este PGOU, en cuanto a su ubicación y dimensión, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente.

Los expedientes de planeamiento en Suelo Urbanizable deberán presentarse en el Ayuntamiento en los plazos contenidos en las Ordenanzas Particulares de las áreas o sectores, estando a lo dispuesto en la LSU cuando dichas Ordenanzas no lo fijasen. Para la ejecución y desarrollo de las Unidades de Ejecución se tendrán en cuenta los plazos contenidos en los Art. 1.3.12 al Art. 1.3.17.

Art. 2.2.7 Desarrollo de la ordenación y actuación en los sectores de Suelo Urbanizable

1. La gestión de las actuaciones en Suelo Urbanizable se realizará mediante la delimitación de Unidades de Ejecución (UE) dentro de cada Área.

La delimitación de UE podrá efectuarse en el planeamiento de desarrollo y los Planes de Actuación Urbanizadora, o cuando proceda, por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, de acuerdo con la Ley.

Cuando la Ordenanza Particular de un sector señalara las Unidades de Ejecución, el planeamiento de desarrollo deberá incluirlas, como mínimo, aunque añada otras a efectos de mejorar la gestión.

2. Los sistemas de actuación en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable serán los previstos por la Ley.

3. La ejecución de las previsiones de la ordenación y el proceso de urbanización y edificación se desarrollarán de acuerdo con el de adquisición de las facultades urbanísticas contenido en los Art. 1.3.12 al Art. 1.3.17 de este PGOU y en la LSU.

Art. 2.2.8 Aprovechamientos susceptibles de apropiación

Los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación o, en su caso, la unidad de ejecución, sin perjuicio de cualquier actualización o modificación de la legislación aplicable.

Art. 2.2.9 Coeficientes de ponderación en Suelo Urbanizable

1. En garantía de la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios de una misma Área, los coeficientes de homogeneización y los de ponderación relativa se calcularán manteniendo la relación establecida entre los valores adjudicados en el siguiente listado:

Coeficientes de ponderación	
<u>Uso</u>	
Comercio en bajos/ eq. Privado	0,58
Vivienda Libre	1,00
Viv Tasada	0,85
Vivienda Protegida	0,37
Garajes Libres	0,34
Garajes Tasadas	0,22
Garajes Protegidos	0,17

2. Los coeficientes de ponderación anteriormente señalados, podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

Art. 2.2.10 Condiciones generales en materia de suelos contaminados

Donde sea posible la existencia de suelos contaminados o existan áreas incluidas dentro en este inventario, deberá seguirse lo establecido en la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. Entre otras consideraciones, los titulares de las instalaciones o suelos calificados deberán obtener una declaración de calidad del suelo previamente al otorgamiento de licencias, autorizaciones y demás resoluciones que habiliten para llevar a cabo cualquier actuación sobre los mismos.

CAPÍTULO.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1º DETERMINACIONES GENERALES

Art. 2.3.1 Ámbito

El Suelo No Urbanizable (S.N.U.) del término municipal de Bermeo abarca aquellos terrenos del municipio que cumplan los siguientes criterios:

- a) Imprudencia de la transformación urbanística de los terrenos.
- b) Inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.

Gráficamente, el ámbito que comprende el Suelo No Urbanizable de Bermeo se encuentra delimitado en el plano número 02.1 Clasificación del Suelo.

Art. 2.3.2 Formulación del régimen urbanístico en Suelo No Urbanizable

1. Ámbito de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai

El ámbito de la R.B.U. o Urdaibai se regula, a todos los efectos, en base a la Ley 5/1989 de Ordenación y Protección de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, al Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, Decreto 242/1993, de 3 de agosto, y a los planes y proyectos que lo desarrollen, así como a sus modificaciones.

2. Ámbito exterior a la Reserva de la Biosfera de Urdaibai

El suelo no comprendido dentro del ámbito de la R.B.U. es el S.N.U.-R perteneciente a las Zonas de Regulación Municipal.

La regulación urbanística específica, así como las Ordenanzas de Uso y Edificación aplicable en el Suelo No Urbanizable que no pertenezca a la Reserva de la Biosfera de Urdaibai se contiene en el presente capítulo.

Art. 2.3.3 Condiciones generales de uso y edificación en S.N.U.

1. La implantación de los usos en el Suelo No Urbanizable se realizará de acuerdo con las determinaciones contenidas en el plano 01.-Estructura general y orgánica del término municipal.
2. La implantación en S.N.U. de usos rurales y litorales y de usos vinculados a las obras públicas exigirá su adecuación, previa y documentalmente certificada, a la legislación sectorial aplicable, excepto en el caso de las pequeñas explotaciones agrarias.

3. La implantación en S.N.U. de actividades no rurales será objeto de autorización previa a la solicitud de licencia, por parte del Ayuntamiento, para la cual el solicitante proporcionará a aquél los datos suficientes para la definición del uso y edificación y la justificación, en su caso, de la utilidad pública o el interés social. A la vista del expediente el Ayuntamiento acordará su remisión a la Diputación Foral o la necesidad de elaboración de un Plan Especial.

Completado el procedimiento de autorización previa, y siendo positivo el resultado del mismo, podrá solicitarse la oportuna licencia.

Se exceptúa del procedimiento anterior el caso de solicitud de residencia rural vinculada a explotación agrícola, que se someterá al procedimiento contenido en el Art. 2.3.12, así como las licencias en núcleos rurales.

Art. 2.3.4 Planeamiento en Suelo No Urbanizable

1. Además del planeamiento expresamente establecido en el presente Plan General para el desarrollo de áreas concretas del Suelo No Urbanizable, será la figura del Plan Especial (PE) la obligada para el desarrollo de los sistemas de equipamiento, espacios libres e infraestructuras.

Los Planes Especiales se formularán también para la implantación de usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural. Igualmente, se podrá exigir PE para la ejecución de infraestructuras viarias, canalizaciones, infraestructuras de servicios y obras de urbanización similares no previstos en el planeamiento, o cuando las características o entidad de la implantación, las afecciones sobre los sistemas o el territorio requiera una ordenación que garantice la defensa del medio natural o ambiental.

2. Los Planes Especiales que se formulen en Suelo No Urbanizable incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto medioambiental necesarios, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

3. Los ámbitos delimitados en este PGOU cuyo desarrollo requiera la tramitación de Planes Especiales podrán adecuarse a la estructura parcelaria o a la configuración física del territorio, siempre que la diferencia entre la nueva superficie y la delimitada en el PGOU sea inferior al 15% de la última.

4. Se estará a lo dispuesto en el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai en su ámbito de aplicación.

Art. 2.3.5 Actuación en Suelo No Urbanizable

1. Los sistemas de comunicaciones, equipamiento, espacios libres e infraestructuras de servicios, emplazados en Suelo No Urbanizable se obtendrán por expropiación.
2. Las edificaciones permitidas al amparo de la LSU y disposiciones concordantes con la misma, se realizarán mediante el sistema de actuación directa, sin perjuicio del procedimiento autorizatorio correspondiente.

Art. 2.3.6 Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

1. En suelo no urbanizable queda prohibida toda parcelación urbanística. Se considera parcelación urbanística en esta clase de suelo el acto que suponga o tenga por consecuencia, directa o indirecta, la división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, de solares, parcelas, fincas o terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas o independientes, cuando cualquiera de los lotes, unidades o fincas nuevas o independientes tenga una superficie menor que la prescrita por la legislación agraria con el carácter de unidad mínima, o cuando disponga o esté previsto que disponga de infraestructuras o servicios colectivos necesarios para las actividades y usos a que se refiere el artículo 28 de la LSU, o pueda suponer en cualquier caso su urbanización.
2. Sin perjuicio de aquellas resultantes de actuaciones expropiatorias, y con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
3. Las parcelaciones de fincas en S.N.U. no incluidas en el ámbito de la reserva de Urdaibai que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este PGOU, no darán como resultado fincas de menos de 10.000 m².

Art. 2.3.7 Definición del concepto de núcleo de población

1. Se entiende por núcleo rural, la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.
2. Los edificios con vivienda que se ejecuten en SNU con posterioridad a la aprobación de este PGOU, no formarán nuevos núcleos de población.

Art. 2.3.8 Licencias

1. Las licencias relativas a edificaciones, instalaciones o usos expresamente permitidas por estas Ordenanzas, se tramitarán por el procedimiento que corresponda según su objeto.

2. La implantación en S.N.U. de actividades adecuadas al medio rural y litoral se ajustará a lo establecido en Art. 2.3.3 de estas Ordenanzas, sin perjuicio de dar cumplimiento al régimen general previsto en la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 en su artículo 31:

a. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

- Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.
- Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.
- Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

b. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

c. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

d. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con

anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

- e. Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.
- f. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

El procedimiento obligatorio para la implantación de usos y construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias será el contenido en el Art. 2.3.12.

- 3. La implantación en S.N.U. de actividades «no rurales» será objeto de autorización previa conforme al procedimiento contenido en el Art. 2.3.3-3) de estas Ordenanzas.
- 4. La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones erigidos al amparo de la anterior licencia, quedará sometida a la previa obtención de la autorización municipal y en las condiciones establecidas para asegurar la efectiva vinculación a la edificación o instalación del terreno aportado para la obtención de la licencia y su carácter indivisible.
- 5. El cambio de uso del edificio, instalación o construcción efectuado sin la necesaria licencia municipal o el no destinar los mismos al fin para el que se concedió la licencia, cuando dicho fin hubiera sido requisito indispensable para dicha concesión, exigirá la tramitación del oportuno expediente con el fin de restaurar el orden jurídico infringido.
- 6. Las explotaciones agrarias se regirán por la siguiente normativa:
 - a. La explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente, deberán aplicar el Decreto 515/2009 de 22 de septiembre, por el que se establece las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
 - b. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación exentas de la obtención de licencia de actividad según el Decreto 165/1999 de 9 de marzo por el que se establece la relación de actividades exentas de licencia de actividad

prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente, deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto, que ha sido modificado por el Decreto 515/2009 de 22 de septiembre (Disposición Adicional tercera).

- c. Las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener licencia de actividad, tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009 de 22 de septiembre, no siéndoles de aplicación las normas relativas a distancias y ubicación.

Art. 2.3.9 Cierres de fincas

Los cierres y vallados de fincas y parcelas situadas en suelo no urbanizable estarán formados por setos, arbustos o zarzales -formando el «boscaje» tradicional, pudiendo también realizarse cierres de seguridad exclusivamente a base de estacas de madera y alambre, de 1,20 metros de altura máxima, o combinarse éstos con los cierres vegetales citados.

SECCIÓN 2º DISPOSICIONES DE PROTECCIÓN DEL SNU

Art. 2.3.10 Protección del caserío

1. No se permitirá la realización de obras que modifiquen la imagen, la composición e incluso el concepto estructural en los caseríos existentes.
2. Únicamente podrán subdividirse en dos partes que alberguen dos viviendas, a excepción de aquellos ubicados dentro del ámbito de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

Art. 2.3.11 Prohibiciones expresas en S.N.U.

1. Queda prohibida expresamente la edificación de uso residencial, es decir, la de viviendas que no estén vinculadas a ninguna explotación agrícola, forestal o ganadera y además no sean estrictamente necesarias, salvo en los núcleos rurales.
2. Quedan prohibidos cualquier tipo de vertido, sea líquido, sólido o gaseoso - salvo los expresamente autorizados y en las condiciones exigidas- en todo el suelo definido como no urbanizable.

Para el caso de los líquidos vertidos (animales o humanos) toda edificación industrial, residencial, etc., deberán disponer de las correspondientes fosas sépticas; éstas se compondrán de tres cámaras, aerobia, anaerobia y filtrante, cumpliendo las condiciones establecidas en el Art. 4.3.6-3) tras

éstas se dispondrá una red de tubos filtrantes dispersos por el campo con longitud mínima de 20 m lineales. La fosa séptica podrá sustituirse por otro sistema de probada eficacia.

Art. 2.3.12 Preservación de los fines agropecuarios en las solicitudes de licencia

1. Vinculación obligada a la actividad agropecuaria

En virtud de lo contenido en el artículo 31 de la LSU, sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica.

2. Solicitud de licencia de usos específicos

Las construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias son generalmente los tradicionalmente llamados «baserriak», que comprenden edificaciones destinadas al trabajador agrícola o ganadero.

Comprende espacios destinados a vivienda, cuadra, almacén de aperos y productos de labranza, ganadería, etc., y garaje al servicio del caserío. Tales espacios deberán figurar perfectamente especificados y detallados en el Proyecto Técnico correspondiente.

A los anteriores efectos, los solicitantes deberán manifestar, así mismo, en la solicitud de la licencia su propósito de destinar la edificación a los usos específicos agropecuarios, respetando y garantizando que la construcción a realizar es la adecuada y suficiente para poder desarrollar tales usos.

La tipología edificatoria se atenderá a la conocida por la de caserío, edificación tradicional adaptada al paisaje y al medio natural en que desarrollamos la presente normativa.

3. Acreditación de la explotación agropecuaria

Sin perjuicio de las condiciones recogidas en el artículo 31 de la LSU, a los efectos de la presente Ordenanza se entiende por explotación agropecuaria, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular para la producción agrícola y/o ganadera, primordialmente con fines de mercado, para cuya acreditación se cumplirán los siguientes requisitos:

a) Declaración, detallando las características de la explotación y bienes y derechos afectados a la misma que justifique disponer, debiendo indicarse la

necesidad de vincular una vivienda rural a la explotación. Esta necesidad se deducirá en base a los criterios que pueda establecer el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral, o, en ausencia de éstos, a otros que el Ayuntamiento considere oportunos.

En explotaciones inferiores a 10.000 m², deberá justificarse un mínimo de 1 unidad de trabajo humano (U.T.H.).

- b) Acreditar que se ejerce la explotación dirigiéndola o trabajándola directamente. Así mismo, deberá presentar certificado de hallarse dado de alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, o en el Régimen de Autónomos con actividad agraria.
- c) Fotocopia de la última declaración del I.R.P.F., donde los rendimientos por actividad agrícola o ganadera, o, en su caso, copia de la declaración de rendimientos por actividades agrarias (modelo 195-A), salvo en casos de la actividad.
- d) Escritura de propiedad del terreno.
- e) Certificado de la Cámara Agraria, justificando disponer de capacitación suficiente para desarrollar una actividad agrícola o ganadera, así como una experiencia de cinco años en la actividad agraria y en caso de joven agricultor una experiencia mínima de dos años al frente, o como titular, de una explotación.

4. Escritura pública

- a) En la escritura pública acreditativa de la existencia de la parcela mínima y de su vinculación a la edificación que se pretenda construir, se hará constar que el propietario de tales terrenos tiene como actividad principal el de agricultor, ganadero o forestalista.
- b) Así mismo, en dicha escritura, juntamente con los demás datos o circunstancias que deben consignarse con carácter general en la misma, se recogerá el siguiente texto:

«De conformidad con lo dispuesto en el apartado 6.E).3, párrafo segundo de las determinaciones relativas al Suelo No Urbanizable del PGOU de Bermeo, el compareciente (poner nombre y apellidos), de profesión (indicar), vincula la porción de terreno de superficie (poner los metros cuadrados), cuyos linderos y características han quedado anteriormente definidas en esta escritura, a la futura edificación que pretende construir para destinar la misma

exclusivamente al uso agropecuario y/o forestal. Se solicita para ello, del Registrador de la Propiedad, la inscripción de la presente escritura.»

5. Documentación

Al presentar la solicitud de la licencia de construcción, juntamente con la misma y el Proyecto Técnico correspondiente, se aportarán los documentos a que hacen referencia los apartados 4 y 5 del presente artículo.

Cualquier deficiencia que se observare en esta sentido, se requerirá su subsanación al peticionario para que dentro de un plazo de treinta días pueda corregirla.

La petición de licencia de construcción en Suelo No Urbanizable deberá ser necesariamente formulada por el propietario de los terrenos que queden vinculados a la edificación.

6. Condiciones de transmisibilidad

La licencia no será transmisible, a no ser que simultáneamente se transmita la explotación y el adquirente justifique ejercerla.

7. Cambio de uso

En ningún momento podrá autorizarse el cambio de uso de la edificación una vez construida. El Ayuntamiento ejercerá las revisiones, inspecciones y comprobaciones que sean precisas con el fin de evitar cualquier infracción en este sentido.

Toda transmisión posterior de la edificación, salvo la transmisión hereditaria, que altere su uso agropecuario, provocará la situación del inmueble en fuera de ordenación con prohibición de uso, así como la imposición de sanciones que correspondan.

Así mismo, la propiedad podrá ser desprovista, mientras persista el uso ilegal, de todo tipo de servicios municipales.

Art. 2.3.13 Movimiento de tierras

1. En Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los movimientos de tierra, excavaciones y rellenos, que alteren, siquiera mínimamente, la morfología, la topografía o el paisaje existente, si no están justificados por los siguientes objetivos:

- a) Laboreo ordinario del campo, con acciones superficiales propias del cultivo o plantación.
 - b) Restauración del daño causado por movimientos y corrimientos de tierra.
 - c) Edificación permitida.
 - e) Obra pública permitida.
 - f) Invernaderos o viveros.
2. De conformidad con lo anterior, no se permitirán movimientos de tierra que no estén comprendidos en proyectos con licencia concedida, salvo en el caso a).
3. En ningún caso se otorgará licencia de movimiento de tierras sin que previamente haya sido concedida por el Ayuntamiento la licencia de los proyectos a que se refiere el apartado anterior, conforme derecho y norma, de proyecto que incluya todos los datos descriptivos y técnicos de tal movimiento. Expresamente se prohíben las llamadas licencia de preparación del terreno sin los requisitos mencionados.
4. En el caso de edificaciones de nueva planta en SNU, se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Las edificaciones deberán ajustarse al máximo a la topografía existente y ocuparán los claros con menor vegetación. Por parte del Ayuntamiento podrá exigirse, para un determinado predio, un cambio de emplazamiento de la edificación sobre el propuesto, con objeto de lograr el menor impacto ambiental, y denegarse licencia por tal motivo, en caso de negativa injustificada por parte de la propiedad.
 - b) La superficie afectada por el movimiento de tierras, además de la ocupada por la propia edificación, no será mayor que la equivalente a una franja de 4 metros de ancho que rodee su perímetro, formando continuidad con la edificación.
 - c) Los nuevos perfiles y plataformas creados con arreglo al punto anterior no ocasionará desmontes o excavaciones de altura superior a los 3 metros (exceptuando los pozos de cimentación), ni rellenos de altura superior a los 2 metros, con relación al perfil original, en cada punto.
 - d) Los elementos construidos de jardinería (muretes, pérgolas, fuentes y otros de ornato), así como los trabajos de la misma que necesitare movimientos de tierra estarán sujetos igualmente a licencia -independiente o conjunta con

la edificación- en base a un proyecto técnico como si de edificaciones se tratase. En cualquier caso, no se autorizarán por este concepto movimientos que afecten a superficies de suelo en cuantía superior a la mitad de la ocupación en planta del edificio principal; la potencia o altura de las excavaciones y rellenos, con relación al perfil original, será siempre menor de 1 metro.

5. No se permitirá la apertura de nuevas pistas forestales que impliquen movimientos de tierra.
6. Cualquier explotación con fines exclusivamente agropecuarios que requiriera inevitablemente un movimiento de tierras apreciablemente superior al de laboreo ordinario, precisará de un proyecto redactado por técnico superior competente. En todo caso se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en base a la legislación vigente o a la Ordenanza al respecto que aprobará el Ayuntamiento.

SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 2.3.14 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Bermeo

1. El Suelo No Urbanizable de Bermeo se divide en dos grandes ámbitos globales a efectos de ordenación:
 - a) La Reserva de la Biosfera de Urdaibai (en adelante R.B.U. o Urdaibai) abarca los terrenos del término municipal comprendidos dentro del ámbito territorial de aplicación del Plan Rector de Uso y Gestión, cuya delimitación está contenida en su artículo 4 que, en lo que afecta a Bermeo, es la siguiente:
 - Norte: desde el Cabo Matxitxako a la punta de Arbolitz, incluyendo la isla de Izaro.
 - Sur: límite del término municipal de Bermeo.
 - Este: límite del término municipal de Bermeo.
 - Oeste: desde el cabo Matxitxako, por la cumbre del Burgoa y siguiendo la línea de cumbres hasta Sollube.
 - b) El resto del Suelo No Urbanizable comprendido en la vertiente oeste, áreas de Mañua y Arronategi, de la cadena Matxitxako-Burgoa-Sollube, no incluido en el ámbito de aplicación del documento del Plan Rector de Urdaibai (en adelante S.N.U.-R.). Este suelo se divide en Zonas de Regulación Municipal.

2. El régimen del ámbito de Urdaibai establece diversas categorías de protección, asignando las áreas correspondientes a las mismas, pero dentro del objetivo establecido en el Plan Rector: «proteger y recuperar el conjunto de ecosistemas de la citada reserva».
3. Para los ámbitos calificados como OPU en el PRUG y descalificados por el presente PGOU, se remite su nueva calificación a la revisión de dicho PRUG. Entre tanto, se establece que en dichos ámbitos será de aplicación las determinaciones del PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai para la categoría de Especial Protección P4.
4. El régimen de uso de las Zonas de Regulación Municipal (S.N.U.-R), se establece independientemente del de Urdaibai y contiene ámbitos de protección y ámbitos comunes agropecuarios.

Art. 2.3.15 Calificación del Suelo No Urbanizable fuera de la R.B.U.

1. El S.N.U.-R o de regulación municipal de Bermeo se regula urbanísticamente, a efectos de protección, en base a la definición de las siguientes zonas de usos globales:

N2 Áreas de especial protección:

- N2.1 Protección del litoral.
- N2.2 Protección de la cornisa litoral.
- N2.3 Protección de ríos y márgenes de arroyos.
- N2.4 Protección de cumbres.
- N2.5 Protección del arbolado autóctono.

Las citadas zonas se consideran de especial protección, además de las de la R.B.U., de acuerdo con lo contenido en los artículos 12 y 17 del T.R.L.S.

2. El resto del S.N.U.-R (zonas N3), se considera como de Uso Agropecuario Común, con los siguientes usos globales y sistemas:

N3 Zonas de uso agropecuario común:

- N3.1 Zona de campiña agroganadera.
- N3.2 Zona de uso forestal.
- N3.3 Zona de actividades extractivas. Canteras.

N4 Áreas de sistemas:

- SG. Equipamiento (E).

SG. Espacios libres (L).

SG. Infraestructuras de servicios (Z).

SG. Comunicaciones (B).

Art. 2.3.16 Régimen de la zona N2-1, de Protección del litoral

1. El área del litoral se define por la zona de influencia marítimo-terrestre de la costa comprendida entre la península de Gaztelugatxe y el cabo de Matxitxako.

2. Régimen de usos:

Usos autorizados:

- Senderismo controlado
- Usos recreativos que no precisan licencia ni autorización alguna.
- Marisqueo y pesca reguladas por la legislación vigente.
- Actividades de limpieza y mantenimiento de zonas de baño.
- Actividades para la recogida del alga parda.

Usos prohibidos:

- Los que produzcan menoscabo del mantenimiento y mejora de praderas, pastizales de diente y bosque natural, el paisaje y el medio natural, y particularmente las plantaciones exóticas no autorizadas expresamente por la Administración competente, los movimientos de tierra y las construcciones e instalaciones no justificadas por motivos de utilidad pública o interés social.
 - Los residenciales de nueva implantación.
 - Los industriales.
 - Los extractivos.
 - Los no autorizados expresamente.
3. No se permiten actos de construcción, salvo las instalaciones no permanentes de protección civil, y las actividades de saneamiento. Se prohíben los movimientos de tierras.

Art. 2.3.17 Régimen de la zona N2-2, de Protección de la cornisa litoral

1. Se establece una línea de protección en la zona comprendida entre el límite del litoral marítimo y la carretera foral de Larrauri a Bermeo por Bakio.

2. Régimen de usos:

Usos autorizados:

- Actividades agropecuarias no intensivas.
- Senderismo controlado y usos recreativos que no precisan licencia ni autorización.
- Mantenimiento de praderas y pastizales de forma controlada, con limitación estricta en la aplicación de herbicidas, plaguicidas y abonos.
- Uso forestal de regeneración y protección del bosque natural.
- Mantenimiento de usos agrícolas y ganaderos.
- Infraestructuras de servicios de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, electricidad, telecomunicaciones y señalización, cuando su implantación resulte oportuna, se justifique por motivos de utilidad pública o interés social y no cause impacto visual ni medioambiental.

Usos prohibidos:

- Los mismos que en la zona N2-1
3. En dicho terreno no podrá ubicarse ningún tipo de construcción, salvo las precisas de utilidad pública.
- No quedarán fuera de ordenación las edificaciones existentes antes de la aprobación de estas Ordenanzas y que no cumplan lo antedicho.
4. Se prohíben los movimientos de tierras, la apertura de pistas y la sustitución de la vegetación natural por coníferas.

Art. 2.3.18 Régimen de la zona N2-3, de Protección de ríos y márgenes de arroyos

1. Se establece una línea de protección de 25 m a ambos lados del eje del cauce.
2. El régimen de usos es el mismo que para la zona N2-2
3. No se podrá realizar ningún tipo de edificación.

No quedarán fuera de ordenación las edificaciones existentes antes de la aprobación de estas Ordenanzas y que no cumplan lo antedicho.

4. Se prohíben los movimientos de tierras, la apertura de pistas y la sustitución de la vegetación natural por coníferas.

Art. 2.3.19 Régimen de la zona N2-4, de Protección de cumbres

1. Queda determinada una línea de protección de cumbres en la documentación gráfica que se adjunta y que se dispone a 100 metros de cada vertiente.

En las cumbres singulares reflejadas en la documentación se establece igualmente una línea de protección de 100 metros de radio.

2. El régimen de usos es el mismo que para la zona N2-2
3. En la influencia de estas líneas se prohíbe la edificación de cualquier tipo de construcción, a excepción de las ya existentes antes de la aprobación de estas Ordenanzas.
4. Se podrá establecer un camino de servidumbre peatonal a dos metros de anchura a lo largo de toda la línea de cumbre.

Art. 2.3.20 Régimen de la zona N2-5, de Protección de arbolado autóctono

1. El régimen de usos es el mismo que para la zona N2-2
2. Queda expresamente prohibida la ubicación de edificaciones de cualquier tipo en áreas de arbolado autóctono y, especialmente, en las zonas kársticas y otras que contengan bosque mixto mediterráneo, laurel, madroño, encina, etc. aunque formen monte bajo, en las que para su construcción, fuese necesario realizar talado de dicho arbolado o destrucción o daño de la vegetación.

Art. 2.3.21 Régimen de las zonas N3 de uso agropecuario común**Usos característicos:**

- Zona de campiña agroganadera (N.3.1) y zona forestal (N.3.2): usos agropecuarios.
- Zona de actividades extractivas. Canteras (N.3.3): actividades extractivas.

Usos autorizados:

- Pequeña explotación agraria.
- Senderismo controlado y usos recreativos que no precisan licencia ni autorización alguna.
- Residencial rural (VIII.a), vinculadas a la explotación rural o agropecuaria.
- Viviendas, categorías A y B, sólo en la zona N.3-4, núcleos especiales de población.
- Industria rural, granjas.
- Industrial, categoría 4.a (pabellones agrarios).
- Almacén, categoría 4.a (pabellones agrarios).
- Comercio, categorías 1.a y 2.a, auxiliar de la residencia rural.
- Equipamiento comunitario rural.
- Garajes, categorías 1.a y 4.a-a, para guarda de vehículos y maquinaria.
- Infraestructuras básicas de servicios de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, electricidad, telecomunicaciones y señalización, cuando su implantación resulte oportuna, se justifique por motivos de utilidad pública o interés social y no cause impacto visual ni medio-ambiental.

Usos autorizados-restringidos:

- Industriales extractivos.
- Anexos viarios (VI.j), gasolineras e industrias de obras públicas.
- Residencia colectiva.
- De utilidad pública e interés social que deban emplazarse, necesariamente, en suelo no urbanizable.

Usos prohibidos:

- Residenciales, industriales y terciarios no autorizados de forma expresa.
- De equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios, cuando su implantación no resulte oportuna, o no se justifique por motivos de utilidad pública o interés social, o cuando cause impacto visual o medioambiental.

Art. 2.3.22 Régimen de las zonas N4 de sistemas

1. Los sistemas quedan regulados por la legislación específica, las determinaciones que se establecen en el presente artículo y, en su caso, las Ordenanzas Particulares.

En cuanto a la modificación de su uso, los sistemas generales y locales de espacios libres quedarán regulados por las disposiciones contenidas en la L.S.

Los sistemas de equipamiento comunitario de propiedad pública o privada, con independencia del régimen de utilización que para ellos se establece en estas Ordenanzas, solamente podrán modificar su uso mediante el cambio a otra categoría de uso -igualmente de equipamiento comunitario- para lo cual será necesario que el uso actual no quede desasistido y que el propuesto se justifique como necesario.

2. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante actuaciones aisladas o por medio de Planes Especiales que se ejecutarán en la forma legalmente establecida y a través del sistema de expropiación forzosa, cuando no sea posible o conveniente adscribirlos a sectores que los incluyan.

3. Régimen de usos

Uso característico:

El correspondiente a la modalidad de usos globales asignada a cada área.

Usos autorizados:

- Equipamiento comunitario, público o privado, al servicio directo de la población del medio rural -dispersa o de núcleos especiales- (p. ej. cementerio, ermita, frontón, concejo, centro social, «hostatu» y similares), o bien al servicio general, pero que precisan de su ubicación en áreas rurales (p. ej. parques naturales, áreas recreativas y merenderos).
- Infraestructuras básicas de servicios de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, electricidad, telecomunicaciones y señalización, cuando su implantación resulte oportuna, se justifique por motivos de utilidad pública o interés social y no cause impacto visual ni medio-ambiental.
- Circulación rodada, ciclista y peatonal.
- Los aparcamientos, sólo en parcelas privadas o en suelo de núcleos especiales, en ambos casos expresamente autorizados.

Usos autorizados-restringidos:

De equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios, cuando su implantación no se justifique por motivos de utilidad pública o interés social, o cuando cause impacto visual o medioambiental.

Usos prohibidos:

- Los no autorizados expresamente.

SECCIÓN 4º CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS N3 DE REGULACIÓN MUNICIPAL

Art. 2.3.23 Condiciones generales de aprovechamiento y actuación

1. Cada uso y cada clase de uso requiere para su establecimiento la existencia de parcelas mínimas a ellos vinculados con la superficie que en cada caso se especifique.

La superficie asignada a cada clase de uso puede estar incluida en una sola parcela o en varias. En este último caso se llamará parcela receptora aquella sobre la que materialmente se asiente la edificación.

Las parcelas receptoras habrán de reunir los requisitos y condiciones establecidos en la normativa específica en cada clase de uso.

2. Tendrán consideración de parcela receptora, cualquiera que sean sus dimensiones, aquellas sobre las que, a la entrada en vigor de esta normativa, exista edificación, construcción o instalación compatible con los usos permitidos en S.N.U.

Cuando en virtud de lo anterior, alguna parcela receptora no tenga las dimensiones mínimas señaladas para cada clase de uso, tendrá el carácter de indivisible y quedará permanentemente vinculada a la edificación o instalación.

Durante la vigencia de esta normativa, los edificios o instalaciones señalados en este apartado no tendrán el carácter de fuera de ordenación.

Art. 2.3.24 Condiciones de la residencia rural

1. Definición

Residencia rural, es aquella residencia permanente, unifamiliar o bifamiliar, que se halle vinculada al modo de producción agropecuario o forestal.

2. Emplazamiento

Sólo podrán emplazarse, en su caso, en zonas de campiña agroganadera (N3-1) y forestal (N3-2).

3. Condiciones generales

- a) Para la concesión de licencia deberá acreditar el peticionario la titularidad y dedicación a la explotación agrícola, forestal o ganadera de que se trate, de acuerdo con el artículo 4.1.17.

La licencia no será transmisible, a no ser que simultáneamente se transmita la explotación y el adquiriente justifique su explotación personal.

- b) No podrá autorizarse el cambio de uso de la edificación. Queda excluido cualquier edificación de uso residencial no vinculada a la producción agropecuaria.

4. Condiciones de edificación

- Superficie mínima parcela: 1 Ha.
- Altura máxima al alero: 7 metros PB + 1 + entre cubierta.
- Separación a linderos, caminos: 10 metros.

5. Otras condiciones

- No formarán núcleo de población.
- Se respetarán las condiciones ambientales y estéticas del entorno y del paisaje. Se autoriza aprovechamiento bajo cubierta. La cubierta será a dos o más aguas y tendrán una pendiente comprendida entre el 30% y el 40%.
- Cumplirán el programa mínimo de las viviendas exigible en suelo urbano y resolverán en el interior de la parcela la guarda de coche, a razón de uno por vivienda, al menos.

- Se permiten construcciones auxiliares anexas a la casa principal con fines de guarda de coche, aperos o taller artesanal doméstico, con una superficie ocupada máxima de 30 m² y PB o 3 m de altura al alero. La altura máxima en suelos con desniveles será de 3,5 m en el punto más bajo de la rasante, no autorizándose la construcción en suelos cuya pendiente origine mayores alturas, exigiéndose la misma calidad de diseño y constructiva que a la casa principal.

6. Caseríos existentes

- a) Condiciones estructurales: Se mantendrán las características constructivas de la edificación existente: muros, mampostería, estructura madera portante, vigas y pilares, así como soliverías de forjados y cubiertas, quedando expresamente prohibidas las estructuras de hormigón en forjado a excepción de planta baja contra el terreno, que será independiente de la estructura de muros existentes.
- b) Condiciones estéticas: Se mantendrán las condiciones formales existentes e incluso la imagen ambiental en sus arreglos o consolidaciones. Los materiales de acabados exteriores serán raseos, piedra y pintura, aplicados de forma tradicional, quedando expresamente prohibidos los materiales cerámicos vitrificados, en exteriores. Para la realización de las referidas obras de consolidación y mejora en los caseríos será precisa la redacción previa del levantamiento exacto y preciso del estado actual de la edificación con la especificación de su distribución, medidas, cotas, altura, tipos constructivos, así como los materiales existentes, indicando el uso que se hace de cada dependencia.

Art. 2.3.25 Usos agrícolas, ganaderos y forestales

1. Definición

Constituyen los usos productivos rurales de las zonas N3-1 y N3-2, mayoritariamente libres y de explotación extensiva, si bien se autorizan en todas las zonas N3. Con determinadas condiciones, se permiten edificaciones que alberguen usos ligados a la producción agropecuaria.

2. Pabellones para la industria agropecuaria. Granjas

Son aquellas instalaciones características de las actividades de reproducción, estabulación, engorde o sacrificio de ganado, así como granjas de aves y cualquier actividad complementaria a la agrícola. Sólo se autorizan en las zonas N3-1 y N3-2.

Están sujetos a las siguientes condiciones de edificación, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones de aplicación de este PGOU:

- Superficie mínima parcela:
 - Parcela receptora mínima: 0,5 Ha.
 - Superficie mínima de parcela computable: 1 Ha.
 - Altura máxima: 7 metros a la cumbrera y planta baja más alta (PB+1).
- Ocupación máxima: 6% (sobre parcela receptora).
- Separación a linderos: 10 m.
- Aprovechamiento: 0,06 m²/m² sobre receptora.
- Estas instalaciones podrán contener una vivienda de 100 m² útiles, solamente en el caso de que aquélla se demuestre estrictamente necesaria para la explotación. Su superficie se computa a efectos de aprovechamientos.

Otras condiciones:

- Condiciones ambientales del entorno salvaguardadas.
- La cubierta será a dos o más aguas y tendrán una pendiente comprendida entre el 30% y el 40%.

3. Txabolas

Las pequeñas construcciones de aperos de labranza y guarda animal, se prohíben como norma general. Su regulación se recoge en la Ordenanza complementaria correspondiente.

Art. 2.3.26 Usos industriales en S.N.U.

Se distinguen las siguientes clases:

A) Industrias extractivas

Instalaciones destinadas a actividades tales como canteras, minas, de aguas, extracción de hidrocarburos, etc.

Los parques de chatarra, cementerio de coches y estaciones hormigoneras se asimilan a este uso.

Condiciones:

- Únicamente podrán emplazarse en zonas N3-3.
- Parcela máxima: 2 Ha. (20.000 m²).
- Ocupación máxima: 5% de la parcela bruta.
- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Separación a colindantes: 10 m.
- Altura: En instalaciones libres y en edificios administrativos 7 metros PB+1.

Cualquier ampliación de las industrias existentes estará sujeta a licencia.

Las ampliaciones superiores al 10%, sobre la superficie construida, ocupación o delimitación, precisarán de la previa declaración de utilidad pública o interés social, y la obligatoria redacción de un Plan Especial, Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental.

Las nuevas instalaciones, además de lo exigido en el epígrafe anterior, requerirán tramitar un expediente de Modificación Puntual de PGOU.

B) Industrias vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

Condiciones:

- Únicamente podrán emplazarse en zonas N3-1, N3-2 y N3-3 y sistemas de comunicaciones, con cumplimiento de la Ley de Carreteras y Normas concordantes.
- Se solicitará una licencia municipal en cada caso, mientras dure la ejecución de una determinada obra.
- Los criterios de distancia y disposición serán los dictados por la legislación vigente sobre la materia y por el planteamiento.

C) Pabellones de industria agraria en general

Son aquellas instalaciones que deben estar necesariamente vinculadas al medio rural, tales como almacenes de cereales, instalaciones agrícolas industrializadas, etc.

Únicamente podrán emplazarse en zonas N3-1 y N3-2.

- Superficie mínima parcela:
 - Parcela receptora mínima: 1 Ha.
 - Parcela mínima computable: 2 Ha.
- Altura máxima: Libre (planta baja) o 7 m a la cumbrera y planta baja más alta.
- Separación a linderos y viales: 10 m.
- Aprovechamiento: 0,06 m²/m² (sobre receptora).
- Otras observaciones: Estas instalaciones podrán contener una vivienda de 100 m² útiles. La cubierta será a dos o más aguas y tendrá una pendiente comprendida entre el 30% y el 40%.

Art. 2.3.27 Usos públicos y sistemas

1. Podrán ser autorizadas nuevas edificaciones e instalaciones consideradas de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse necesariamente en este tipo de suelo, previa declaración formal de dicha utilidad o interés por los órganos competentes en cada caso.

Estos usos podrán ubicarse en cualquier lugar del Suelo No Urbanizable, excepto en las áreas de especial protección.

- Condiciones generales para nuevas edificaciones (excepto estaciones de servicio o gasolineras):
 - Superficie mínima de parcela: 2 Ha.
 - Ocupación máxima del volumen edificado: 3%.
 - Altura máxima: 7 metros (PB + 1).
 - Separación de linderos y vías: 10 metros.
 - Aprovechamiento: 0,05 m²/m².
- Condiciones de las estaciones de servicio o gasolineras:
 - Cumplirá las condiciones contenidas en el artículo 3.2.25.4.
 - La actividad deberá ajustarse a su normativa reguladora específica.
 - La parcela deberá situarse en su totalidad a menos de 50 m del borde una vía pública rodada y ser colindante a la misma al menos en 10 m de longitud.
 - Superficie mínima de parcela: 2.500 m².
 - Ocupación máxima del volumen edificado: 5%, hasta 250 m².
 - Altura máxima: 7 m (PB + 1).

2. Los edificios e instalaciones de equipamientos públicos y sistemas existentes autorizados en S.N.U. podrán ser ampliados, salvo disposición en contra contenida en Norma Particular o Plan Especial, con las siguientes condiciones:

- Se permite la ampliación edificatoria en un 20% sobre la superficie construida y ocupación actual.
- Alturas máximas de las nuevas edificaciones: 7 m (PB + 1).
- Separación a linderos: una distancia no inferior a la altura de los edificios.

3. Los usos públicos y de equipamiento IV.d-3, hosteleros, sólo se admitirán en edificaciones existentes.

SECCIÓN 5º NÚCLEOS RURALES

Art. 2.3.28 Condiciones generales de los Núcleos Rurales

1. Los Núcleos Rurales delimitados en el municipio de Bermeo son: Mikel Deuna, Demiku y Almike.
2. El núcleo de Almike se regirá por las determinaciones que para él se establecen en el Plan Especial de desarrollo de dicho núcleo.
3. Los núcleos rurales de Mikel Deuna y Demiku se regirán por las determinaciones recogidas del Plan Rector de Urdaibai para las áreas de Núcleo de Población y las .
4. Las nuevas edificaciones previstas deberán ubicarse dentro de las zonas grafiadas como Ámbito Edificable en los planos 09.1 y 09.2 núcleos de Población.
5. Las zonas pertenecientes al núcleo rural que coincidan con los ámbitos P4 definidos por el PRUG se regirán por las determinaciones que dicho documento establecen para esta calificación.

Art. 2.3.29 Condiciones particulares del Núcleo Rural Almike

1. El núcleo de Almike se regirá por las determinaciones que para él se establecen en el Plan Especial de desarrollo de dicho núcleo, que se recogen a continuación:

A. Equipamientos y servicios**A.1. Espacios Libres:**

Plaza de barrio: 25 m²/vivienda. Mínimo 1.000 m².

Serán espacios naturales o bien pavimentados con arbolado autóctono que contendrán mínimamente un frontón de 10x20 m., sobre un espacio polideportivo de 40x20 m.

A.2 Equipamiento comunitario:

Socio cultural: 5 m²/vivienda. Mínimo 200 m²

Serán edificaciones de buena construcción, en las que se dispondrá mínimamente de un área de reunión-bar, juegos de mesa, más un espacio de conferencia y exposición.

A.3. Equipamiento docente:

Docente: 5 m²/vivienda. Mínimo 200 m²

Serán edificaciones de buena construcción, en las que se dispondrá mínimamente de una clase para guardería y dos para preescolar, con servicios mínimos.

A.4. Infraestructuras y servicios:

Viarias:

Acceso rodado de siete metros de anchura, asfaltado en caliente en cinco metros, con dos arcenes de un metro a cada lado, con recogidas de aguas superficiales o regatas.

Las obras de infraestructura cumplirán los criterios mínimos de calidad y diseño del punto 3.8 de la Norma Subsidiaria.

B. Edificación de viviendas

Como complemento de las viviendas existentes, se propone la posibilidad de realización de nuevas edificaciones residenciales.

Condiciones de edificación de viviendas, aplicables sobre parcelas netas, es decir, una vez realizadas las cesiones:

B.1. Edificaciones de de nueva planta

1. Usos:

Vivienda de categoría A y B.

Este uso se especifica en el punto 4.3.1.2.de la Norma Subsidiarias. Titulado Uso de Viviendas, en donde se lee:

Categoría A: Una sola vivienda por parcela, en edificación asilada sin medianeras, de dos a cuatro apartamentos por parcela.

Categoría B: Dos viviendas por parcela, de dos a cuatro apartamentos por parcela.

2. Superficie urbanística mínima.

Será de 2.500 m² exclusivos a la parcela receptora, no estableciéndose parcelas complementarias.

La parcela receptora tendrá un lado mínimo de 30 m. pudiéndose inscribir en ella dos círculos tangentes de 30 m. de diámetro.

3. Coeficiente de aprovechamiento:

Aplicable a la superficie de la parcela.

0,06 m²/m² sobre rasante con uso exclusivo de vivienda.

0,03 m²/m² sobre o bajo rasante, con usos complementarios, tales como garajes, aperos, trastero, etc.

4. Ocupación máxima:

Aplicable a la superficie de la parcela.

6% con uso exclusivo de la parcela.

3% con usos complementarios, tales como garaje, aperos, trastero, etc.

5. Altura máxima:

Diez metros a la cumbrera en cualquier punto y siete metros al alero, pendiente máxima 30° sexagesimales.

6. Número de plantas:

Una planta sótano, una planta baja, un piso primero y camarote.

7. Separaciones mínimas:

A linderos y caminos calles: 10 m.

A cursos de agua: 25 m.

A áreas de protección de cumbres: 10 m.

B.2. Edificaciones de viviendas existentes.

Estos edificios podrán ser objeto de obras de reconstrucción, reforma, consolidación y todas las demás permitidas por la Norma Subsidiaria, siempre que cumplan los mismos parámetros establecidos en el punto B.1., a excepción de:

La parcela podrá ser vinculada a la edificación en el momento de aplicación de la Norma Subsidiaria, siempre que sea menor a la establecida y mayor que 1.500 m². En este caso el uso máximo permitido será el de vivienda unifamiliar aislada, con un máximo de 140 m². de uso exclusivo de vivienda. En caso de que disponga de mayor superficie edificada, ésta se destinará a usos complementarios.

B.3. Caseríos existentes precatalogados municipalmente.

La norma a aplicar será la establecida en el punto 2.29.6.E de la Norma Subsidiarias, titulado Protección del Caserío, modificándose exclusivamente la superficie urbanística de la parcela, que se establece en 2.500 m².

Dentro de este punto no ha lugar estimarse el punto 2.29.6.E.3 referente a viviendas complementarias, ya que el exceso de parcela neta, superior al mínimo de 2.500 m² precisos para la vivienda bifamiliar punto 2.29.E.2 entrará en las determinaciones antes expuestas.

Art. 2.3.30 Condiciones particulares del Núcleo Rural de Demiku

1. La delimitación del Núcleo Rural de Demiku queda establecida en el plano 9-1 del presente PGOU.

2. Las edificaciones residenciales deberán cumplir los siguientes máximos:

Viviendas			Edificabilidad		
Existentes	Propuestas	Totales	Existente	Propuesta	Totales
12	6	18	6.241	3.095	9.336

3. Se establecen los siguientes parámetros básicos de edificación:

- La parcela mínima será de 1.200 m².
- Línea de edificación de 18 metros en los frentes a carreteras comarcales
- Línea de edificación de 5 metros a caminos vecinales y a otros linderos
- Las líneas de cierre de parcela, en caso de realizarse, serán de 8 metros a carreteras comarcales; 1 metro a caminos vecinales y nula a otros linderos, medidos todos desde las alineaciones o bordes de los mismos.
- Se permiten las edificaciones de vivienda uni o bifamiliar.
- Las construcciones deberán adaptarse en lo básico a la imagen, composición y estética de la arquitectura tradicional, al ambiente y al paisaje en que estuvieran situadas.
- La altura máxima será de diez metros a la cumbrera en cualquier punto y siete metros al alero, pendiente máxima 30°.
- El número máximo de plantas edificables será de dos (PB+1) y aprovechamiento bajo cubierta. La rasante o cota de planta baja se determinará en relación al camino vecinal o terreno natural disponiéndose ésta como máximo a un metro sobre la rasante de los mismos.
- La edificabilidad máxima por parcela se recoge en el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie	edificabilidad máxima
D-1	11.797	800
D-2	1.465	293
D-3	3.717	743
D-4	1.622	324
D-5	3.421	684
D-6	1.250	250
	23.272	3.095

Art. 2.3.31 Condiciones particulares del Núcleo Rural de Mikel Deuna

1. La delimitación del Núcleo Rural de Mikel Deuna queda establecida en el plano 9-2 del presente PGOU.

2. Las edificaciones residenciales deberán cumplir los siguientes máximos:

Viviendas			Edificabilidad		
Existentes	Propuestas	Totales	Existente	Propuesta	Totales
9	4	13	4.673	2.211	6.884

3. Se establecen los siguientes parámetros básicos de edificación:

- La parcela mínima será de 1.200 m².
- Línea de edificación de 18 metros en los frentes a carreteras comarcales
- Línea de edificación de 5 metros a caminos vecinales y a otros linderos
- Las líneas de cierre de parcela, en caso de realizarse, serán de 8 metros a carreteras comarcales; 1 metro a caminos vecinales y nula a otros linderos, medidos todos desde las alineaciones o bordes de los mismos.
- Se permiten las edificaciones de vivienda uni o bifamiliar.
- Las construcciones deberán adaptarse en lo básico a la imagen, composición y estética de la arquitectura tradicional, al ambiente y al paisaje en que estuvieran situadas.
- La altura máxima será de diez metros a la cumbre en cualquier punto y siete metros al alero, pendiente máxima 30°.
- El número máximo de plantas edificables será de dos (PB+1) y aprovechamiento bajo cubierta. La rasante o cota de planta baja se determinará en relación al camino vecinal o terreno natural disponiéndose ésta como máximo a un metro sobre la rasante de los mismos.
- La edificabilidad máxima por parcela se recoge en el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie	edificabilidad máxima
M-1	5.186	800
M-2	1.802	360
M-3	1.255	251
M-4	4.455	800
	12.698	2.211

SECCIÓN 6º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Art. 2.3.32 Conceptos

1. Los Condicionantes Superpuestos operan como condicionantes a los usos, superponiéndose en su caso a las Categorías de Ordenación reguladas en los artículos anteriores, allí donde el riesgo aparece con intensidad, limitando la forma en que se pueden desarrollar determinadas actividades según el tipo de riesgo presente en cada caso y en atención a los criterios específicos de protección.

Dado su carácter de condicionante respecto del uso en función de un factor determinado, se establecen únicamente las limitaciones adicionales necesarias para evitar los riesgos que pudieran ocasionar dichas actividades.

Art. 2.3.33 Propuesta de Condicionantes Superpuestos

El PGOU de Bermeo establece los siguientes Condicionantes Superpuestos:

- 1 Riesgos erosivos
- 2 Riesgos de inundabilidad
- 3 Vulnerabilidad de acuíferos
- 4 Espacios Protegidos
- 5 Montes de Utilidad Pública
- 6 Catálogo Abierto de Elementos y Áreas de Interés

Art. 2.3.34 Riesgos erosivos

1. Se definen con este condicionante aquellas áreas que por sus características geomorfológicas (pendiente, disposición de los estratos del subsuelo, etc), presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

2. Son de aplicación las directrices generales contenidas en el PTS Agroforestal para las áreas vulnerables por los riesgos erosivos, centradas en los usos agropecuarios y forestales.

3. En todo caso, las actuaciones que se vayan a desarrollar en estos ámbitos deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

- Los planes de ordenación de recursos forestales (PORF) que establece la Ley 43/2003 estatal de Montes, deberán contemplar este riesgo e incluirlo específicamente en su documento técnico.
- Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos.
- En las zonas con riesgo de erosión, la Administración Forestal competente establecerá los criterios y requisitos exigibles para la realización de cualquier actividad que implique remoción de suelo o alteración de la vegetación.
- Las actividades públicas de reforestación se centrarán preferentemente en las zonas de mayor riesgo y menor aptitud agrícola.
- En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se determinarán técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo.
- En toda acción territorial, se atenderá a la preservación de la vegetación y, muy especialmente, a la conservación de las masas arboladas autóctonas.

Art. 2.3.35 Inundabilidad

1. Se incluyen en este condicionante zonas que presentan riesgos de inundación a partir de las máximas avenidas ordinarias y los diferentes periodos de recurrencia, por su localización en posición de fondo de valle en el ámbito de las llanuras de inundación y por las características de la cuenca receptora.
2. Se recogen los suelos afectados por riesgo de inundación en los tres periodos de retorno de 10, 100 y 500 años delimitados en la Modificación del PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos.

Cualquier modificación futura de estas se entendería incorporada y sustituiría a las actuales y, en su caso, quedarían impedidos los desarrollos urbanísticos en los ámbitos límites a la ocupación afectados por las nuevas áreas inundables.
3. El régimen de intervención en estas áreas será el establecido en la Modificación del PTS de Márgenes de Ríos y Arroyos. Concretamente, se deberán tener en cuenta los Criterios de Uso del Suelo en Función de su Inundabilidad de este documento, que se recogen en el Anexo I.

Art. 2.3.36 Vulnerabilidad de acuíferos

1. La definición de este condicionante superpuesto se establece contemplando, además de los acuíferos subterráneos, el riesgo de contaminación como consecuencia de arrastres superficiales en sustratos impermeables que alcanzan las aguas superficiales y los acuíferos aluviales.

Su delimitación corresponde a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un nivel "alto" y "muy alto" de vulnerabilidad a la contaminación, en el caso de que se llegaran a producir vertidos fortuitos originados por algunas actividades de riesgo.

2. Como criterio general aplicado al ámbito de este condicionante, se reforzará el control de las formas de ocupación y uso del suelo, evitando en las áreas de riesgo, la localización de usos y actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo y por lixiviación al acuífero subyacente.

3. Las actuaciones que se vayan a desarrollar en estos ámbitos deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

- Se prohíbe de la ubicación de equipamientos de almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos urbanos y sustancias peligrosas.
- Se prohíbe la construcción o ubicación en áreas de alta vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos.
- Se garantizará el control de actuaciones que modifiquen la cubierta vegetal y la estructura del suelo y afecten la permeabilidad natural del terreno.
- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado.

Art. 2.3.37 Espacios Protegidos

1. Se incluye en este apartado una síntesis cartográfica de las áreas cuya ordenación y régimen de intervención serán los establecidos en la legislación aplicable correspondiente.

La toma en consideración de este condicionante supone una llamada de atención para la incorporación en el documento del PGOU de la delimitación de dichos espacios y lugares, así como las determinaciones de sus respectivos planes de ordenación y cualesquiera otras disposiciones que complementariamente colaboren en la conservación de estos ámbitos.

2. Incluye los siguientes ámbitos:

- Dominio público marítimo-terrestre afectados por la Ley de Costas
- Reserva de la Biosfera de Urdaibai
- Biotopo Protegido de Gaztelugatxe
- Red natura 2000
 - LIC de las Zonas Litorales y Marismas de Urdaibai
 - LIC de la Red Fluvial de Urdaibai
 - LIC de San Juan de Gaztelugatxe
 - ZEPA de Urdaibai
- Áreas de vegetación natural: unidades de vegetación natural de mayor interés del área como son las frondosas autóctonas
- PTS del Litoral: zonas de Especial protección y mejora ambiental

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

3. La planificación de estos ámbitos no es competencia del PGOU, debiendo regularse por su legislación específica:

- En los suelos afectados por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, el dominio público marítimo-terrestre así como en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, estarán sometidos a las diversas limitaciones y servidumbres que establece el Título II y III de dicha Ley.

Los usos en el dominio público marítimo-terrestre se regirán por lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de la Ley 22/1988 de Costas.

Asimismo se deberá tener en cuenta la servidumbre de la Zona de influencia según lo dispuesto en el Capítulo IV de dicho Título.

Las obras e instalaciones existentes dentro del dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección estarán a lo que establece la Disposición Transitoria Cuarta de esta Ley.

- Los ámbitos incluidos en la Red Natura 2000 (Biotopo de Gaztelugatxe, ZEPA de Urdaibai y los LIC) se regirán por sus Planes de Ordenación correspondientes.
- En los suelos afectados por la Reserva de la Biosfera de Urdaibai será de aplicación el Plan Rector de Uso y Gestión

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

Art. 2.3.38 Suelos de Protección Especial- Montes de Utilidad Pública

1. Se incluyen en esta calificación las siguientes áreas:

- Las áreas de los montes de dominio público (demaniales): aquellos montes declarados de Utilidad Pública y los montes que tienen un uso comunal.
- Los montes patrimoniales: aquellos que pertenecen a entidades públicas y no son demaniales.

2. Cualquier cambio en la delimitación de los M.U.P. será automáticamente incorporado por el PGOU, sin necesidad de promover una modificación del mismo.

3. La Ley de Montes 43/2003 establece los Planes de Ordenación de Recursos Forestales (PORF) como instrumento de desarrollo de la misma. Estos PORF se incorporarán, en el momento de su aprobación y con carácter vinculante, al PGOU de Bermeo, y su contenido será obligatorio y ejecutivo en las materias de dicha Ley respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales.

4. Cualquier cambio de usos en estos montes estará supeditado a un informe favorable por parte de la Administración Forestal.

5. Sin perjuicio de lo anterior, en los MUP son de aplicación las normas contenidas en el capítulo IIº (Secciones 1ª y 2ª) de la Norma Foral de Montes:

- Norma Foral 3/94, de 2 de junio, de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos, publicada el 28 de junio.
- Norma Foral 3/2007, de 20 de marzo, de modificación de la Norma Foral 3/1994, de 2 de junio (B.O.B. 28/03/07)

Art. 2.3.39 Catálogo abierto de elementos y áreas de interés

1. Se incluyen en este condicionante todos los elementos, lugares y áreas que puedan delimitarse sobre el terreno, con el objetivo de preservar su conservación futura de modo compatible con el desarrollo sectorial, que pueda derivarse de la aplicación del planeamiento municipal.
2. Se establece como catálogo abierto, por considerar que no es exhaustivo, dado que progresivamente podrán ser incorporados nuevos elementos, a medida que se desarrollen más estudios desde las entidades competentes.
3. Se han establecido los siguientes apartados temáticos:
 - Áreas Naturales de interés para la conservación y mejora de la biodiversidad:
 - Sistema litoral marino
 - Sistema fluvial
 - Otras áreas naturales
 - Áreas de interés paisajístico
 - Elementos y lugares de interés para el patrimonio cultural
 - Recursos naturales estratégicos

La descripción detallada de estos elementos así como sus criterios de protección e se incluyen en el anexo II: Catálogo abierto de elementos y áreas de interés en Bermeo.

TÍTULO 3. ORDENANZAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO.1 DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1º ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Art. 3.1.1 Estructuración de los usos

Con carácter general se distinguen los siguientes usos:

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

- I) Residenciales.
- II) Industriales.
- III) Terciarios.
- IV) Públicos y de equipamiento comunitario.
- V) Espacios libres.
- VI) Comunicaciones y transporte.
- VII) Infraestructuras y servicios.

La sistematización de los usos incluidos en el presente Plan General, se entenderá como un listado y definición de carácter abierto y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar, por analogía, otros usos no expresamente incluidos.

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

- Característicos: es el uso predominante en la Zona.
- Autorizados: son los usos que se permiten en la Zona no siendo el uso predominante.

Si se trata de un uso autorizado-restringido se permitirá con carácter excepcional y muy limitado. Debe implantarse obligatoriamente en parcela de calificación pormenorizada expresa, justificando debidamente su necesidad, y con la dimensión mínima imprescindible.

- Prohibidos.
- Asimilados, a un determinado uso, cuando las condiciones de implantación y efectos sobre los demás usos, y sobre todo sobre los colindantes, sean semejantes a los del uso de referencia (p. ej. el despacho profesional o el taller de sastrería del titular de una vivienda, respecto del uso de vivienda, o los que expresamente se indiquen como tales).

La consideración de un uso como característico o como autorizado en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los correspondientes usos asimilados.

- Auxiliares, de otros usos, los de servicio a los anteriores cuya implantación se produzca en la misma parcela y se integren funcionalmente con el uso principal (p. ej. los trasteros, portales, cuartos de instalaciones y garajes, con relación a la vivienda, y otros que expresamente se definan como tales).

La consideración de un uso como característico o como autorizado en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los correspondientes usos auxiliares, salvo que expresamente quede prohibido en determinados ámbitos o circunstancias.

- Autónomo, si el uso se implanta de forma independiente, es decir, sin la consideración de auxiliar. Ambos caracteres diferencian un mismo uso, y así se puede dar el caso en que sea autorizado como auxiliar y prohibido como autónomo en determinados ámbitos o circunstancias expresamente señalados.

En las diferentes Zonas de Calificación Global, y salvo que expresamente se señale lo contrario en las determinaciones del Régimen de Calificación Global, de Calificación Pormenorizada y las Ordenanzas Particulares de este PGOU, se consideran autorizados los usos de comunicaciones y los más comunes y simples de infraestructuras y de servicios, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, tales como:

- Redes de instalaciones.
- Circulación rodada y peatonal.
- Aparcamientos de servicio a los usos autorizados.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario, con limitadas excepciones.
- Comerciales (exclusivamente en la cuantía que exija el Reglamento de Planeamiento para las dotaciones obligatorias en el Suelo Urbanizable).

Con similar criterio analógico podrá autorizar o prohibir, en determinadas zonas o parcelas, usos no incluidos expresamente en el listado o relación completa de usos del presente Plan General.

Aquellas instalaciones, usos y edificaciones que, por su magnitud o características planteen, en el desarrollo de su ordenación pormenorizada,

problemas funcionales (relacionados con los accesos viarios, la dotación de aparcamientos, impactos visuales, etc), incompatibles con los objetivos y condiciones exigidas para su ámbito de actuación o los circundantes, podrán considerarse como usos prohibidos o, en su caso, ser objeto de imposiciones singulares en la correspondiente concesión de licencia, aun cuando estén autorizados con carácter genérico por el planeamiento.

La caracterización de un uso urbanístico como autorizado no excluye la exigencia del cumplimiento del resto de la normativa para que la Administración permita su implantación y desarrollo, y, en algunos casos, de trámites de específicos previos a la concesión de la preceptiva licencia.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE COMPATIBILIZACIÓN DE USOS

Art. 3.1.2 Código de Calificación

1. Se han definido siete tipos fundamentales de uso dominante para el municipio, identificados mediante un código de una letra mayúscula (X).

Para cada uno de ellos, se definen los diferentes usos globales, quedando identificados mediante un código compuesto por la letra mayúscula correspondiente al tipo y un número (X.1).

A su vez, a estos usos les corresponden sus respectivos usos pormenorizados, identificados por un código compuesto por la misma letra y número del uso global correspondiente y una letra minúscula (X.1-a).

2. El listado de los diferentes usos considerados en la calificación del presente PGOU es el siguiente:

R) Zonas de uso residencial

Se distinguen las siguientes, en función de la tipología y de los usos que contienen:

R.1) Casco Antiguo. Zonas de asentamientos urbanos anteriores al último tercio del siglo XIX, de morfología y tipos edificatorios a preservar en lo esencial, dados su singularidad e interés histórico.

R.2) Mixto. Zonas con edificaciones residenciales colectivas adosadas, en varias plantas, tipo «ensanche», racionalizado o no, con gran ocupación, altas densidades y notoria mezcla con usos terciarios y algunos industriales.

- R.3) Abierto. Zonas con mayoría de edificaciones residenciales colectivas, en «bloques» aislados o en manzana abierta, aunque admite cierta diversidad tipológica, de alta o moderada densidad y ocasional mezcla de usos.
- R.4) Baja densidad. Zonas con casas aisladas o adosadas de baja altura con jardín privado y densidades inferiores o en torno a las 20 viviendas por hectárea.

I) Zona de uso industrial

- I.1) Zona de industrial común.- Corresponde a delimitaciones de cierta entidad por su diferenciación y tamaño, conteniendo usos netamente industriales.
- I.2) Zona de pequeña industria.- Corresponde a áreas y usos existentes, predominantemente artesanales o de pequeño tamaño y emplazamiento no planificado y disperso, con alguna mezcla de uso residencial.
- I.3) Zona de industria portuaria.- Corresponde a la zona de apoyo al puerto, destinada a usos industriales, no exclusivamente portuarios pero necesarios de una conexión directa.

T) Zona de usos terciarios

- T.1) Terciario comercial
- T.2) Terciario hotelero

E) Zonas de sistemas dotacionales y de equipamiento comunitario

Los usos listados no poseen carácter excluyente.

- E.1) Escolar y centros docentes (IK).
- E.2) Cívico-administrativo o institucional (EP).
- E.3) Sanitario (OZ).
- E.4) Asistencial (AS).
- E.5) Socio-cultural (GK).
- E.6) Recreo y expansión (AA).
- E.7) Deportivo (KI).
- E.8) Comercial (ME).
- E.9) Religioso (ER).
- E.10) Indeterminado o polivalente (ZE).
- E.11) Especial / Cementerio (HH).

L) Sistema de espacios libres

- L.1) Parques, plazas y zonas verdes públicas.
 - L.1-a S. General de Espacios Libres
 - L.1-b S. Local Espacio Libre
- L.2) Áreas públicas de recreo y expansión.
- L.3) Protección del paisaje urbano.
- L.4) Itinerario peatonal principal.
- L.5) Cauces fluviales.

B) Sistema de comunicaciones

- B.1) Redes viarias:
 - B.1-a Vía interurbana.
 - B.1-b Vial interurbano de ronda.
 - B.1-c Red viaria urbana, principal y secundaria.
 - B.1-d Red principal o básica de caminos rurales.
 - B.1-e Itinerario principal ciclista (TX).
- B.2) Garaje-aparcamiento público.
- B.3) Estaciones y zonas de transporte:
 - B.3-a Estación de autobuses (BG).
 - B.3-b Zona ferroviaria (TZ).
 - B.3-c Estacionamiento de transportes (PK).
- B.4) Puerto.

Z) Sistema general de infraestructura y servicios

No se delimitan, gráficamente, las ocupaciones de las mallas de colectores y líneas principales de las instalaciones, que se consideran sujetos a un régimen de compatibilidad o, en su caso, de servidumbre en relación con otras zonas.

- Z.1) Instalaciones y servicios:
 - Z.1-a Captación, abastecimiento y depuración de agua (UZ).
 - Z.1-b Saneamiento (SZ).
 - Z.1-c Vertido de residuos (ZZ).
 - Z.1-d Tratamiento de residuos (ZT).
 - Z.1-e Electricidad (EZ).
 - Z.1-f Telecomunicaciones (KZ).
 - Z.1-g Gas (GZ).
- Z.2) Estación o planta de gas de Matxitxako.

Art. 3.1.3 Compatibilidad e incompatibilidad de usos

a) La regulación de la coexistencia de usos y la determinación de la compatibilidad o incompatibilidad entre los mismos, se produce en el marco de la asignación global y pormenorizada de usos que el P.G.O.U. establece, de acuerdo con la relación y contenido de los usos urbanísticos definidos, y teniendo en cuenta su carácter abierto y no exhaustivo y las demás disposiciones contenidas en el Art. 3.1.1.

b) El régimen de compatibilidad de usos se establece a dos niveles

- Compatibilidad por Uso Global: Se establece una relación o cuadro de compatibilidades en el que sobre cada uso global o predominante de suelo se aplica una serie de usos frecuentes, estableciendo en cada caso si el uso es autorizado, condicionado a unas determinadas características o prohibido.
- Compatibilidad por Uso Pormenorizado: se establece a nivel pormenorizado la regulación urbanística de las actividades de posible implantación en las parcelas y edificaciones del municipio

c) En todo caso, la tolerancia y compatibilidad de usos diferentes de los característicos de zona, no deberá desvirtuar el modelo de ordenación y estructura del territorio adoptados, ni la finalidad de la calificación global; con tal objeto se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La suma de todos los aprovechamientos, o superficie total construida, de los usos autorizados -incluidos sus auxiliares-, no característicos, en cada área de intervención, no podrán superar el tercio del total de los aprovechamientos máximos permitidos, ni la mitad de los aprovechamientos correspondientes al uso principal o característico, o sus asimilados, incluidos los auxiliares, de la zona de usos globales correspondientes a dicha área. Si en el momento de aprobación de este P.G.O.U., o por otras circunstancias, en un área se hubieran cumplido o superado dichas limitaciones cuantitativas, aquélla se considerará área «saturada» del uso de referencia y se denegarán las nuevas licencia para dichos usos autorizados.
- En las áreas que precisen desarrollarse mediante planeamiento subordinado, PERI, PP, o PE, la superficie total de las parcelas de usos pormenorizados destinada a los usos autorizados -con excepción de la red viaria y el sistema de espacios libres, parques, jardines, plazas y zonas verdes- no

superará, en cada ámbito de planeamiento, el tercio de la suma de las superficies de las parcelas de usos pormenorizados principales.

- En el caso de que el uso principal del área pertenezca al sistema de espacios libres, la superficie de las parcelas destinadas a la red viaria y aparcamientos no superará el tercio de la superficie total del área.

Art. 3.1.4 Desarrollo del régimen de calificación global

1. El listado o cuadro de compatibilidad para las zonas de calificación global ha de extenderse como una aproximación suficiente en la mayoría de los casos. Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que por su intensidad de uso supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo las Normas establecen y las generales que se deducen de la legislación vigente. Si con ello no fuera suficiente se redactará un Plan Especial, en el que se atenderá a determinar en qué medida la introducción del uso no previsto en el cuadro ha de suponer un impacto en el medio en que pretenda asentarse.

2. En las diferentes zonas de calificación global, y salvo que expresamente se señale lo contrario en las determinaciones del régimen de calificación global, de calificación pormenorizada y las Normas Particulares de este P.G.O.U., se consideran autorizados -con las excepciones derivadas de lo contenido en el Art. 3.1.1- los usos de comunicaciones e infraestructuras y de servicios, ejercidos por lo general en régimen de dominio público, tales como:

- Comerciales (exclusivamente en la cuantía que exija el Reglamento de Planeamiento para las dotaciones obligatorias en el Suelo Apto para Urbanizar).
- Equipamiento comunitario, con limitadas excepciones.
- Espacios libres.
- Circulación rodada y peatonal.
- Aparcamientos, de servicio a los usos autorizados.
- Redes y estaciones de instalaciones.

Art. 3.1.5 Desarrollo del régimen de calificación pormenorizada

1. En Suelo Urbano: el régimen de compatibilización pormenorizada definido en el presente Título se hace extensivo incluso a las áreas que deban ser objeto de Planes Especiales de Reforma Interior -P.E.R.I.- o Estudios de Detalle, con carácter de imposición o indicativo, según se establezca en las Ordenanzas Particulares.

Las parcelas con aprovechamientos lucrativos pertenecientes a áreas de Suelo Urbano en fase de consolidación -con proyectos de planeamiento y gestión de desarrollo aprobados al amparo de las NNSS anteriormente vigentes- mantienen en el presente Plan General su calificación pormenorizada.

2. Para las zonas clasificadas como Suelo Urbanizable, la calificación pormenorizada se realiza así mismo de forma parcial o con carácter indicativo, preferente o impositivo, según los casos, correspondiendo al planeamiento parcial su definición exhaustiva.

Las parcelas con aprovechamientos lucrativos pertenecientes a áreas de Suelo Urbanizable en fase de consolidación -con proyectos de planeamiento y gestión de desarrollo aprobados al amparo de las NN.SS. anteriormente vigentes- mantienen en el presente Plan General su calificación pormenorizada.

3. Limitación de las tolerancias: La tolerancia de usos no implica automáticamente la posibilidad de implantación de los mismos y queda concretada por lo contenido en las presentes Ordenanzas, las Ordenanza Particulares, o el desarrollo del Planeamiento, y, en caso de duda, por razonada interpretación municipal.

4. Los usos rurales relativos a la producción agropecuaria se consideran prohibidos en áreas de Suelo Urbano. En el Suelo Urbanizable, en tanto no se inicie su desarrollo, se permiten pequeñas huertas sin txabolas ni animales.

4. Se considera uso de destino público restringido o semipúblico a aquel uso público en parcela o edificio de dominio público o privado regulado por un régimen de control o acceso que limita de hecho su utilización pública. Tienen ese carácter, en general, los edificios de equipamiento y el suelo libre ligado a los mismos, que pueden cerrarse o vallarse, a diferencia de los espacios públicos abiertos de acceso y tránsito libre, vías, plazas, parques, etc.

Art. 3.1.6 Criterios generales de uso y edificación para las zonas y sistemas generales

1. La codificación de zonas y sistemas generales implica en cada caso un régimen específico de uso del suelo y edificación sobre el mismo, que será desarrollado y concretado en el resto del presente Plan General.
2. Cualquier acto de uso del suelo, planeamiento o edificación opuesto a los mencionados criterios y objetivos, o que los desvirtúe o los ponga en peligro, queda expresamente prohibido.
3. El régimen de uso y edificación se completa y detalla en las Ordenanzas Particulares que desarrollan urbanísticamente las Área de Intervención. En caso de contradicción con las Ordenanzas y Ordenanzas Generales -salvando los criterios y objetivos generales establecidos en el epígrafe 2 de este artículo- prevalecerá lo dispuesto en la Ordenanza Particular de cada área.

Igualmente se regulará en ellas la intensidad de los aprovechamientos edificatorios de los usos autorizados.

CAPÍTULO.2 RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

SECCIÓN 1º ASPECTOS GENERALES

Art. 3.2.1 Relación y definición de los usos residenciales

I) USOS RESIDENCIALES

I.a) Uso de vivienda

Definición y tipos:

A los efectos de estas Ordenanzas, se considera vivienda a todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual, familiar o colectiva y privada mediante su uso independiente como tal, con un máximo de capacidad de 10 personas (camas individuales) por unidad ocupada, en el caso de colectivos y pensiones. En el caso de unidades familiares podrá ser superada aquella cifra.

En este uso se consideran dos tipos diferentes de alojamiento o local residencial:

- 1) Local de vivienda (Vivienda): Es el alojamiento con dos o más habitaciones dedicadas a dormitorio, además de la sala, cocina y el baño, y con una superficie construida mayor de 60 m².

2) Local de apartamento (Apartamento): Es el alojamiento que, además de la sala-cocina y el baño, posee al menos una única habitación o dormitorio y una superficie construida menor de 60 m² y mayor de 40 m².

Categorías de vivienda:

Las categorías del uso de vivienda, según el tipo de edificación, referidas a una única parcela son:

- Uso de vivienda - Categoría A: Edificio aislado de una sola vivienda por parcela, o dos apartamentos por parcela.
- Uso de vivienda - Categoría B: Edificio aislado de dos viviendas pareadas por parcela, o de dos a cuatro apartamentos por parcela, sin régimen horizontal.
- Uso de vivienda - Categoría C: Edificio de varias viviendas pareadas por parcela o más de cuatro apartamentos, sin régimen horizontal.
- Uso de vivienda - Categoría D: Edificio de viviendas colectivas o de propiedad horizontal en una finca o parcela.

Usos auxiliares de los de vivienda:

- portales o accesos comunes
- trasteros
- cuartos de instalaciones
- tendederos
- jardines privados
- garajes-guarda de vehículos de categorías 1^a y 2^a
- pequeñas instalaciones deportivas privadas como piscina, frontón o pista de tenis
- depósitos de combustibles, cuya implantación será regulada por las condiciones de uso pormenorizado y, en todo caso, bajo las condiciones técnicas de los usos específicos

Usos asimilados a los de vivienda:

- usos industriales de categoría 1^a-a;
- pensiones de hasta 10 camas individuales en total;
- oficinas y despachos profesionales.

I.b) Uso de residencia colectiva

Definición:

Es el alojamiento de grupos de personas no unidas por vínculos familiares, pero sí por otras relaciones sociales, religiosas e ideológicas y similares, tales como:

- residencias estudiantiles y juveniles,
- residencias de ancianos y/o reposo particulares,
- albergues,
- casas de acogida,
- conventos y comunidades

y otros de similar uso, por encima de 10 personas (camas individuales) de capacidad por unidad residencial, con carácter no asistencial, en régimen de titularidad privada. También pueden incluirse los edificios de apartamentos en régimen de alquiler y organización unitaria, pero cuando se garantice registralmente la imposibilidad de división horizontal.

Usos auxiliares y asimilados:

Son los mismos usos señalados para las viviendas -con excepción del uso de pensiones- y, en el caso de los usos asimilados, siempre que las actividades de referencia sean ejercidas por el personal de la residencia como titulares o representantes legales de las mismas.

Art. 3.2.2 Condiciones de las edificaciones de uso residencial

I.a Edificios de vivienda

Condiciones de ubicación:

- No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semisótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.
- Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
 - Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado, en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 m de diámetro, siempre que

la abertura sea como mínimo de seis m de anchura y que su profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

- Que recaiga a un espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo, dos tercios de la altura comprendida entre nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Ordenanzas, en el muro opuesto. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, en el eje de los huecos, normalmente a su paramento y hasta el muro opuesto.
- Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones establecidas anteriormente con una longitud de fachada de cuatro y medio m como mínimo, a la que recaigan piezas habitables, salvo en el caso de la condición a) «Que tenga huecos a calle o plaza» en que se exigirá solamente tres m como mínimo de longitud de fachada. Las dimensiones referidas deberán quedar libres de cualquier obstáculo, saliente, balcones o galerías.

I.b) Edificios de residencias colectivas

Condiciones de uso y edificación

- Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el uso vivienda.
- Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
- Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres piezas habitables. No se permiten habitaciones vivideras, cocinas ni locales que supongan puestos permanentes de trabajo en situación sótano o semisótano.

Equivalencia en viviendas

- Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 5,5 camas.

Art. 3.2.3 Densidad, aprovechamientos y número de viviendas

1. Densidad: Es el índice utilizado como indicador de la intensidad del aprovechamiento, que hace referencia al número máximo de unidades de viviendas por hectárea.

2. Aprovechamiento y número de viviendas:

- a) En áreas a consolidar o desarrollar no se podrá sobrepasar la superficie máxima, en m cuadrados construidos, asignados al uso de vivienda, comprendiendo en ésta los portales, escaleras y espacios complementarios de trasteros y usos comunes computables.

Es obligatorio en todo caso el respeto a los dos límites máximos establecidos en las Ordenanzas Particulares (superficie construida y número de viviendas) con las únicas tolerancias que a continuación se fijan.

- b) En Suelo Urbano, y solamente en el caso de bloques con volúmenes y alineaciones impuestos, el descubrimiento de posibles discordancias entre las características geométricas impuestas, y las superficies máximas construidas asignadas en la Normas Particulares, permitirá la adecuación de éstas y, consecuentemente, del número de viviendas. En cualquier caso prevalecerá dicha acomodación física sobre las cifras, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 6.1.2, y su ajuste exigirá un Estudio de Detalle, en el caso en que el Ayuntamiento lo considerase necesario, aun en el caso de que la Norma Particular no lo exigiera.

En el caso de alineaciones indicativas, prevalecerán las cifras de edificabilidades contenidas en las Ordenanzas Particulares de las UE, derivándose de las mismas el número de viviendas, de acuerdo con los criterios de este artículo.

En el Suelo Urbanizable se respetarán íntegramente las edificabilidades asignadas, pudiendo aplicarse como criterio para la fijación del número máximo de viviendas la asignación de 115 m² por vivienda, así como los contenidos en los epígrafes c) y d) del presente artículo.

- c) A efectos de contabilización del número de viviendas, se considera como unidad cada vivienda (de más de 60 m² construidos) y como 0,50 unidades cada apartamento (de menos de 60 m² construidos).

En ningún caso se podrán construir, por cada unidad edificatoria, más de la tercera parte de la superficie máxima permitida en viviendas con destino a apartamentos. De igual modo, no se podrá construir más de la tercera parte de la superficie máxima construida en viviendas, con destino a unidades de vivienda mayores que 150 m² construidos.

d) Con el fin de flexibilizar la oferta, la cifra máxima de viviendas permitidas (deducidas de la aplicación de los 115 m² construidos por vivienda) podrá superarse hasta un 20%, como consecuencia de la ejecución de viviendas de diferente tamaño. En ningún caso se sobrepasará la cifra total de la edificabilidad máxima de vivienda.

No se permitirán los incrementos que no conlleven la ejecución de una plaza de garaje privado por cada vivienda edificada en la unidad de ejecución.

Art. 3.2.4 Superficie y programas mínimos de las viviendas

1. Superficies mínimas: En edificaciones de nueva planta o como resultado de división o reforma de las existentes, no se permiten viviendas ni apartamentos de superficie inferior a 40 m² construidos o con programa funcional inferior al establecido como mínimo en este artículo. Tampoco se permiten superficies mínimas parciales, de espacios y piezas o habitaciones, inferiores a las establecidas en estas Ordenanzas.

2. Programa y condiciones mínimas:

a) Toda vivienda y apartamento ha de tener un programa integrado al menos por una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan luz y ventilación directas.

b) Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

c) Salvo imposibilidad técnica manifiesta y lo contenido en las Ordenanzas Particulares, será obligatorio disponer de una plaza de garaje por cada vivienda, dentro de la finca.

Art. 3.2.5 Condiciones espaciales y programa de las viviendas

1. Las viviendas cumplirán las condiciones espaciales exigidas en las Ordenanzas de Diseño de VPO (Orden 30 de diciembre de 2002 y 4 de agosto de 2004).

2. Las contradicciones que pudieran existir entre el contenido del apartado anterior de este artículo y los restantes de las presentes Ordenanzas, se resolverán exigiendo la aplicación de aquellas disposiciones que procuren un mayor nivel de calidad.

Art. 3.2.6 Alturas libres de las plantas en edificios residenciales

La altura libre máxima de las plantas bajas será de 4,80 m y la mínima de 3,30 m. Cuando la planta baja se destine a vivienda, su altura mínima podrá ser como la de las superiores quedando el resto para ventilación de sótanos o semisótanos. En las plantas superiores la altura libre tendrá unos mínimos de 2,50 m y un máximo de 3 m, sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar.

Los espacios destinados a aseos, baños, pasos y trasteros podrán tener una altura libre de 2,20 m.

Los garajes construidos en sótanos tendrán una altura libre mínima de 2,10 m, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota, y una altura máxima de 3 m.

Las plantas bajas dedicadas a locales de negocio o locales comerciales, cuya altura libre sea superior a 4,60 m, permitirá la construcción de entreplantas, siempre que quede en la parte baja una altura libre de 2,50 m y en la alta una altura libre de 2,00 m. Sólo se permitirá construir entreplanta en el 50% de la superficie del local.

Art. 3.2.7 Patios en edificios residenciales

Se ajustarán a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Volumen y Disposición, Art. 4.1.7.

Art. 3.2.8 Condiciones técnicas y de calidad de las viviendas

1. Las viviendas cumplirán, como mínimo, las condiciones acústicas, visuales, higiénicas, hipotérmicas, y de las dotaciones, de defensa, de intimidad, de seguridad, de accesibilidad, de individualización, de relación social, de perfectibilidad y de adecuación contenidas en las Ordenanzas de Diseño de VPO (Orden 30 de diciembre de 2002 y 4 de agosto de 2004), sin perjuicio de la exigencia de aplicación del Código Técnico de la Edificación u otras exigibles en la materia, siempre que procuraran una mayor calidad.
2. Las contradicciones que pudieran existir entre las condiciones del apartado anterior de este artículo y los restantes de las presentes Ordenanzas, se resolverán exigiendo la aplicación de aquellas disposiciones que procuren un mayor nivel de calidad.

Art. 3.2.9 Viviendas en el Casco Antiguo

Las viviendas situadas en zonas calificadas como Casco Antiguo, en el caso evidente de no poder ajustarse a las condiciones mínimas de diseño, salubridad y calidad de estas Ordenanzas, se regirán a base de lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares, en el planeamiento de desarrollo o, en su defecto, en la reglamentación específica en materia de rehabilitación.

Art. 3.2.10 Viviendas sujetas a protección pública

1. En Suelo Urbano, se calificarán con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y otro 20% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

En Suelo Urbanizable, se calificarán con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y otro 20% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado.

2. Las Ordenanzas Particulares concretan en cada área y unidad de ejecución el número o porcentaje de viviendas destinadas a dichos fines de protección.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO GLOBAL R-RESIDENCIAL

Art. 3.2.11 Cuadro de compatibilidades de usos globales en las Zonas R uso residencial

Usos autorizados:

- Residencia colectiva.
- Industria, categorías 1ª-a y b.
- Almacén, categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas, categorías 1ª, 2ª y 3ª
- Comercio, categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Hoteles, categoría 1ª
- Garajes, categorías 2ª y 3ª-a.

Usos autorizados-restringidos:

- Oficinas, categoría 4ª
- Comercios, categoría 4ª
- Hoteles, categoría 2ª
- Equipamiento comunitario institucional, categoría 2ª
- Equipamiento comunitario socio-cultural IV.d-2, destinado a espectáculos y usos recreativos de gran superficie, parque de atracciones, estadios y similares.
- Mercados públicos.
- Dotación de espacios libres, singulares o de gran superficie, como los de ocio (V.a-5), feriales (V.a-7) y similares.
- Garajes, categoría 3ª-b.
- Estación de bus.
- Infraestructuras especiales, tales como depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de gran tamaño.

Usos prohibidos:

Los no incluidos entre los autorizados.

Art. 3.2.12 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Sótanos, semisótanos y planta baja

Las condiciones de uso se especifican por cada uso global R-1, R-2, R-3 y R-4 en las siguientes secciones.

b) Plantas altas

El uso principal y preferente es el I.a.: vivienda.

Usos autorizados:

- Uso I.b.: residencia colectiva.
- Oficinas, categoría 1ª, solamente en la primera planta. En las demás plantas se autorizan las asimiladas a las viviendas.
- Industria, categoría 1ª-a.
- Hotelero, categoría 1ª.
- Equipamiento público, sólo en planta primera o entresuelo, con estricto cumplimiento de la reglamentación específica vigente y, especialmente, de las Normas vigentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.

c) Plantas bajo cubierta

El uso principal y preferente es el de trasteros, tendedores e instalaciones auxiliares del uso principal de vivienda.

Usos autorizados:

Sólo en el caso de poseer las condiciones de altura y habitabilidad exigidas:

- Se autorizan piezas de vivienda unidas a la planta inmediatamente inferior sin acceso independiente.
- Oficinas, categoría 1ª.
- Industrias, categoría 1ª.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.

SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R1 CASCO ANTIGUO

Art. 3.2.13 Cuadro de compatibilidades de usos globales**Usos característicos:**

- Vivienda, categoría D.

Usos autorizados:

- Los autorizados para todas las zonas R, residenciales.

Usos autorizados-restringidos:

- Los autorizados-restringidos para todas las zonas R, residenciales:
 - Vivienda, categorías A y B, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad (R4).
 - Garajes, categoría 1ª, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad (R4).

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.2.14 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Sótanos

Usos autorizados:

- Almacén categorías 1ª y 2ª.
- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y comerciales permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie destinada a la totalidad de dichos usos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas vigentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los garajes subterráneos y los almacenes de categoría 2ª, salvo lo dispuesto en el Planeamiento Especial de desarrollo.

b) Semisótanos

Usos autorizados:

- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas: Categorías 1ª y 2ª.
- Comercios: Categorías 2ª y 3ª.
- Industrias: Categoría 1ª.
- Almacenes: Categorías 1ª y 2ª
- Equipamiento público no molesto para las viviendas

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los garajes y los almacenes de categoría 2ª, salvo lo dispuesto en el Planeamiento Especial de desarrollo.

c) Plantas bajas

Usos autorizados:

- Viviendas, categoría D, y residencia colectiva
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas: Categorías 1ª y 2ª.
- Comercios: Categorías 2ª y 3ª.
- Almacenes: Categorías 1ª y 2ª.
- Industrias: Categoría 1ª.
- Equipamiento público, no molesto para las viviendas.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los garajes de categoría 2ª, salvo lo dispuesto en el Planeamiento Especial de desarrollo.

d) Plantas altas y plantas bajo cubierta

Los definidos para el uso general R-residencial

SECCIÓN 4º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R2 RESIDENCIAL MIXTO

Art. 3.2.15 Cuadro de compatibilidades de usos globales

Usos característicos:

Vivienda, categoría D.

Usos autorizados:

Los autorizados para todas las zonas R, residenciales.

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para todas las zonas R, residenciales:

- Vivienda, categorías A y B, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad (R4).
- Garajes, categoría 1ª, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad (R4).

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.2.16 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Sótanos

Usos autorizados:

- Almacén categorías 1ª y 2ª.
- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Garajes, categoría 2ª
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y comerciales permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie destinada a la totalidad de dichos usos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas vigentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

b) Semisótanos

Usos autorizados:

- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas: Categorías 1ª y 2ª.
- Comercios: Categorías 2ª y 3ª.
- Industrias: Categoría 1ª y categoría 2ª, esta última si es existentes, en las condiciones exigidas por estas Normas.
- Almacenes: Categorías 1ª y 2ª.
- Garajes: Categoría 2ª
- Equipamiento público, no molesto para las viviendas.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

c) Plantas bajas

Usos autorizados:

- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas: Categorías 1ª y 2ª.
- Comercios: Categorías 2ª y 3ª.
- Almacenes: Categorías 1ª y 2ª.
- Industrias: Categoría 1ª y Categoría 2ª (esta última si es existente, en las condiciones exigidas por estas Ordenanzas)
- Garajes: Categoría 2ª
- Equipamiento público, no molesto para las viviendas.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Vivienda
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

d) Plantas altas y plantas bajo cubierta

Los definidos para el uso general R-residencial

SECCIÓN 5º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R3 RESIDENCIAL ABIERTO

Art. 3.2.17 Cuadro de compatibilidades de usos globales

Usos característicos:

Vivienda, categoría D.

Usos autorizados:

Los autorizados para todas las zonas R, residenciales:

- Vivienda, categorías A, B y C, sólo en parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad (R4).

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para todas las zonas R, residenciales:

- Garajes, categoría 1ª, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad (R4).
- Gasolineras o estaciones de servicio de pequeña dimensión.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.2.18 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Sótanos

Usos autorizados:

- Almacén categorías 1ª y 2ª.
- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Garajes, categoría 2ª
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y comerciales permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie destinada a la totalidad de dichos usos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas vigentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

b) Semisótanos

Usos autorizados:

- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas: Categorías 1ª y 2ª.
- Comercios: Categorías 2ª y 3ª.
- Industrias: Categoría 1ª.
- Almacenes: Categorías 1ª y 2ª.
- Garajes: Categoría 2ª
- Equipamiento público, no molesto para las viviendas.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

c) Plantas bajas

Usos autorizados:

- Viviendas, categoría D, y residencia colectiva
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas: Categorías 1ª y 2ª.
- Comercios: Categorías 2ª y 3ª.
- Almacenes: Categorías 1ª y 2ª.
- Industrias: Categoría 1ª.
- Garajes: Categoría 2ª
- Equipamiento público, no molesto para las viviendas.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

d) Plantas altas y plantas bajo cubierta

Los definidos para el uso general R-residencial

SECCIÓN 6º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL R4 RESIDENCIAL
BAJA DENSIDAD

Art. 3.2.19 Cuadro de compatibilidades de usos globales

Usos característicos:

- Vivienda, categorías A, B y C.
- Garajes, categoría 1ª, auxiliares de las viviendas.

Usos autorizados:

Los autorizados para todas las zonas R, residenciales.

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para todas las zonas R, residenciales:

- Vivienda, categoría D, sólo en parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial antiguo (R1), mixto (R2) y abierto (R3).
- Gasolineras o estaciones de servicio de pequeña dimensión.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.2.20 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Sótanos

Usos autorizados

- Almacén categorías 1ª y 2ª.
- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Garajes, categoría 1ª-a.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y comerciales permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie destinada a la totalidad de dichos usos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas vigentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Las piezas o habitaciones vivideras, dormitorios, salas, cocinas y «txokos».

b) Semisótanos:

Usos autorizados

- Los usos tolerados en sótanos.
- Las cocinas y «txokos», cumpliendo las Ordenanzas Técnicas y de Salubridad, así como el resto de la normativa aplicable.
- Oficinas: Categoría 1ª.
- Oficinas: Categoría 2ª, sólo si lo autoriza la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.
- Comercios: Categoría 2ª.
- Industrias: Categoría 1ª.
- Equipamiento público, no molesto para las viviendas.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

c) Plantas bajas

Usos autorizados:

- Vivienda, categorías A, B y C.
- Residencia colectiva.
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas, categoría 1ª.
- Oficinas, categoría 2ª, sólo si lo autoriza la Norma Particular o el Planeamiento de desarrollo.
- Comercios, categoría 2ª.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª.
- Garaje, categoría 1ª-a.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad,

accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

d) Plantas altas y plantas bajo cubierta

Los definidos para el uso general R-residencial

CAPÍTULO.3 RÉGIMEN DEL USO INDUSTRIAL

SECCIÓN 1º ASPECTOS GENERALES

Art. 3.3.1 Relación y definición de los usos II-Industriales

Se incluye dentro de este uso la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación y, en general, todas aquellas que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, los elementos técnicos empleados o las necesidades de acceso y uso de vehículos, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes, a saber:

II.a) INDUSTRIA

Incluye, además de las citadas en el apartado primero precedente de actividades en el sector secundario, las siguientes actividades:

- Laboratorios de producción e investigación.
- Talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de cualquier tipo.
- Depósitos y almacenes de combustibles destinados a la venta.
- Almacenaje y depósito al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- Viveros de construcción fija, de producción de plantas y flores, con estructura estable y solera, sin relación con la tierra o donde la producción no se lleve a cabo sobre el terreno.
- Estaciones de servicio, suministro de combustible y lavado de vehículos. Se consideran asimiladas al uso del Sistema de Comunicaciones.

Categorías del uso II.a, Industria

Sin perjuicio del tipo de usos que puedan contener, en base a la relación detallada de los autorizados, y desde el punto de vista de su integración e incidencia urbanística, y atendiendo a su capacidad de originar molestias e incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad respecto a las demás actividades o el medio, se clasifican los usos industriales en las siguientes categorías:

- Uso II.a, Industria Categoría 1ªa

Engloba las pequeñas actividades industriales y artesanales inocuas, carentes por completo de molestias o peligrosidad, y, por lo tanto, no sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (M.I.N.P.).

Incluye las de tipo doméstico tales como:

- sastrería, modistería, corte y confección,
 - estudio fotográfico,
 - estudio de artista plástico,
 - peluquería y belleza. y otros similares, teniendo las siguientes limitaciones:
 - Superficie máxima de techo: 125 m² útiles.
 - Potencia máxima instalada: 3 kW por aparato, con un total inferior a 6 kW.
 - Ruidos:
 - Entre las 8 y las 22 h., 30 dB(A).
 - Entre las 22 y las 8 h., 20 dB(A).
 - Vibraciones: Intensidad de vibración menores a 5 pals (*).
- (*) (Número de pals = long. 10) 3.200 A2 N3 (A = la amplitud de centímetros). (N = frecuencia en hertzios).

Se consideran asimilados a los usos residenciales y terciarios y podrán situarse en parcelas, locales o edificios de suelo urbano y apto para urbanizar destinados a los mencionados usos predominantes.

- Uso II.a, Industria - Categoría 1ª.-b

Engloba las actividades industriales artesanales, compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, carentes de molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad para los usos colindantes - particularmente de olores, polvo, humos y gases, ruido y vibraciones- pero sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (M.I.N.P.).

Incluye las pequeñas actividades tales como:

- reparación de calzado
- reproducción de planos y fotocopias
- bricolaje y artesanía de servicio: talleres de albañilería, ebanistería, fontanería, electricidad
- reparación de automóviles

y otros similares, teniendo las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima de techo: 200 m² útiles.
- Potencia máxima instalada: 5 kW por aparato, con un total inferior a 25 kW.
- Ruidos:
 - Entre las 8 y las 22 h., 30 dB(A).
 - Entre las 22 y las 8 h., 20 dB(A).
- Vibraciones: Intensidad de vibración menores a 5 p_{als} (*).

(*) (Número de p_{als} = long. 10) 3.200 A2 N3 (A = la amplitud de centímetros). (N = frecuencia en hertzios).

Se consideran autorizados en zonas y parcelas de usos residenciales y terciarios, y podrán situarse en locales o edificios de suelo urbano y apto para urbanizar destinados a los mencionados usos predominantes, siempre que se ubiquen en plantas bajas o en semisótanos. Deberán contar con accesos independientes y la instalación garantizará la protección adecuada contra las actividades M.I.N.P. en viviendas y usos colindantes.

- Uso II.a, Industria - Categoría 2ª.

Engloba las actividades propiamente industriales, no incluidas en la categoría 1ª, por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, aun con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias a los usos residenciales, o a los terciarios y de equipamiento comunitario contiguos o próximos. Incluyen en general, además, las actividades no compatibles con alguno de los usos arriba señalados, a pesar de la adopción de medidas correctoras, las que originen un volumen importante de actividades principales o de maniobra, carga y descarga, almacenamiento y aparcamiento sobre los espacios colindantes.

A todos ellos se les exige las siguientes condiciones:

- Superficie máxima en techo: sin limitaciones.
- Potencia máxima instalada: sin limitaciones.
- Ubicación: en suelo calificado exclusivamente como industrial, salvo en el casos de las existentes.

Las estaciones de servicio, podrán además instalarse en terrenos en suelos de calificación global o pormenorizada diferente a la industrial, cuando así se autorice de manera expresa por el presente Plan General o por el planeamiento de desarrollo.

Las industrias existentes ubicadas en terrenos de calificación global o pormenorizada no industrial estarán sujetas -sin perjuicio de la adopción de todas las medidas exigibles según el Reglamento de Actividades M.I.N.P.- a las disposiciones específicas contenidas en las Ordenanzas Generales y en las Ordenanzas Particulares del presente Plan General.

- Uso II.a, Industria - Categoría 3ª.

Engloba las actividades industriales y almacenes directamente vinculados al uso, desarrollo y mantenimiento del puerto, y ubicadas tanto en el área calificada como portuaria del Sistema General de Comunicaciones como en otras zonas industriales.

Su regulación urbanística -superficie de techo, potencia máxima, condiciones específicas de uso y edificación y otras- se ajustará a lo exigido por este P.G.O.U. a los usos industriales en general y a los de categoría 2ª en particular, por las Ordenanzas Particulares de Área y, en su caso, por el Planeamiento Especial de Desarrollo.

- Uso II.a, Industria - Categoría 4ª.

a) Engloba las actividades industriales directamente vinculadas al carácter agropecuario (agrícola-ganadero, forestal) y al extractivo, ubicados en el suelo no urbanizable.

Comprende los siguientes usos:

- Industrias agrarias, en general.

Necesariamente vinculadas al medio rural, tales como almacenes de cereales, instalaciones agrícolas industrializadas, etc., si bien, por sus especiales características de tamaño e instalaciones no necesitan vincularse directamente a una explotación agropecuaria tradicional, como el caserío.

Se autoriza una vivienda por explotación, de acuerdo con las condiciones específicas.

- Industrias extractivas, canteras y minas -al aire libre o bajo tierra-, extracción de aguas, de vapor y de hidrocarburos, así como los usos auxiliares correspondientes, tales como centrales de producción de hormigón o productos asfálticos que utilicen áridos de la cantera, donde obligatoriamente deben ubicarse.

No se autoriza vivienda.

La ubicación de los referidos usos en suelo no urbanizable exigirá la correspondiente, expresa y pormenorizada calificación de los terrenos.

b) Industrias de obras públicas, vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de los sistemas de comunicaciones, infraestructuras y otras obras públicas.

No se autoriza vivienda.

c) Otros usos, productores de impacto negativo al medio físico y ambiental, tales como el almacenaje de chatarra, cementerio de automóviles y similares.

La implantación de estos usos exige un estudio de impacto previo, y sólo se autorizan en áreas expresamente calificadas y de modo excepcional y muy restrictivo.

Usos auxiliares del uso II.a, Industria

Se consideran usos auxiliares del uso principal de industria los siguientes:

- Oficinas administrativas.
- Laboratorios.
- Centros de cálculo.
- Instalaciones de servicios.
- Garajes de personal y parques de vehículos.
- Parques de maquinaria.
- Exposición de productos.
- Otros similares.

En todo caso los mencionados usos auxiliares de los industriales serán los necesarios para la actividad industrial principal, considerándose, en caso contrario, como usos autónomos y, por tanto, regulándose de acuerdo con las disposiciones específicas.

Quedan excluidos de la relación de usos auxiliares autorizados la venta directa de los «productos expuestos» y la vivienda de guarda, los cuales precisarán de regulación y autorización expresa.

II.b) ALMACENES

Superficies y locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, sin proceso de transformación, con suministro exclusivo a fabricantes e instaladores, comerciantes y distribuidores, permitiéndose la exposición, pero excluyéndose la venta directa al público en general.

Además de las funciones de almacén, se permiten instalaciones y maquinaria de secado, lavado, molienda, mezcla, cortado o serrado, clasificación, siempre que tengan carácter de preparación y no de transformación de productos.

Incluye este tipo, además, las actividades de agencias de transportes por carretera.

Categorías del uso II.b, Almacenes

Sin perjuicio del tipo de usos que puedan contener, en base a la relación detallada de los autorizados, y desde el punto de vista de su integración e incidencia urbanística, y atendiendo a su capacidad de originar molestias e incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad respecto a las demás actividades o el medio, se clasifican los usos industriales en las siguientes categorías:

- **Uso II.b, Almacén - Categoría 1ª.**

Incluye los usos del pequeño almacenamiento y los ligados, auxiliares o complementarios a los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, y carentes de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para las viviendas y las demás actividades mencionadas -oficinas, comercios, usos recreativos y públicos, etc.- no necesitando, por lo tanto, tramitar expediente de actividades M.I.N.P.

Su superficie será inferior a 200 m² de techo.

Se consideran como tales los siguientes:

- Trasteros y desvanes, carboneras o leñeras.
- Archivos.
- Almacén de tiendas, oficinas y servicios.
- Almacén de industria de categoría 1.a.
- Almacén de las pequeñas embarcaciones o txalupas, etc.
- Otros similares.

Deberán ubicarse en locales de planta baja o semisótano. Podrán también ubicarse -en determinados casos y cuando expresamente este P.G.O.U. lo autoricen para usos específicos- en sótanos o plantas bajo cubierta.

Se consideran asimilados a los usos residenciales, terciarios y de equipamiento comunitario y podrán situarse en parcelas, locales o edificios de suelo urbano y apto para urbanizar destinados a los mencionados usos predominantes.

- Uso II.b, Almacén - Categoría 2ª.

Incluye los usos de almacenamiento dependiente y auxiliar de una actividad pormenorizada autorizada sita en parcelas o locales adjuntos y limítrofes. No producirán molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad para las viviendas y los demás usos colindantes, y estarán sujetas, para la adopción de las oportunas medidas correctoras, al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (M.I.N.P.).

La superficie máxima de este uso será del treinta por ciento (30%) de la de la actividad principal a la que sirva, o del cincuenta por ciento (50%) de la actividad conjunta.

En las zonas y parcelas residenciales, terciarias y de equipamiento comunitario de SU y SUB, deberán situarse en locales o edificios destinados a los mencionados usos predominantes, siempre que se ubiquen en plantas bajas o semisótanos. También podrán también ubicarse -en determinados casos y cuando expresamente este P.G.O.U.o el planeamiento de desarrollo lo autoricen para usos específicos- en los sótanos y plantas altas, y deberán contar con accesos independientes, además de los de conexión a la actividad principal.

- Uso II.b, Almacén - Categoría 3ª.

Incluye los usos de almacenamiento en terrenos y locales destinados específicamente a dichos usos con una superficie máxima bajo techo de 4.000 m².

Se asimilan, según el caso, a los usos terciarios, de industria, portuarios, de equipamiento o de infraestructuras y servicios, pudiendo, por lo tanto, ubicarse también en las zonas con dicha calificación global, pero sólo en parcelas de calificación pormenorizada expresa.

- Uso II.b, Almacén - Categoría 4ª.

Incluye los usos de almacenamiento propios en las actividades agropecuarias, con una superficie máxima construida de 1.000 m².

Usos auxiliares del uso II.b, Almacenes

Se consideran usos auxiliares del uso principal de almacenes, los siguientes:

- Oficinas administrativas.
- Instalaciones de servicios.
- Garajes y parques de vehículos.
- Exposición de productos.
- Otros similares.

En todo caso los mencionados usos auxiliares de los industriales serán los necesarios para la actividad industrial principal, considerándose, en caso contrario, como usos autónomos, y, por tanto, regulándose de acuerdo con las disposiciones específicas.

Quedan excluidos de la relación de usos auxiliares autorizados la venta directa de los «productos expuestos» y la vivienda de guarda, los cuales precisarán de regulación y autorización expresa.

Art. 3.3.2 Definiciones e instalaciones existentes

a) Las instalaciones industriales de la categoría 1ª, existentes a la aprobación del presente PGOU que pretendan ser ampliadas, podrán superar hasta en un 20% las limitaciones de tamaño e intensidad de empleo que se establece, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a.1) Deberán contar con una localización propia para el uso industrial de la categoría que consideran las ordenanzas
- a.2) No superar las limitaciones establecidas en el momento de la solicitud de ampliación.
- a.3) La ampliación se producirá en locales contiguos a los que previamente ocupe.

b) Las instalaciones industriales de la categoría 2ª, consolidadas en el momento de aprobación del presente PGOU en el suelo urbano residencial, dispondrán de permisibilidad transitoria de ampliación hasta en un 20% en total de su edificación actual, pese a encontrarse en fuera de ordenación.

Esta permisibilidad transitoria se establece en función de que dichas instalaciones puedan continuar su proceso productivo y empresarial, hasta que se proceda a su traslado a otras áreas industriales de Bermeo.

La autorización para dicha ampliación se otorgará siempre que se cumplan estrictamente todos los siguientes requisitos:

- b.1) La ampliación habrá de justificarse y resultar imprescindible para el proceso productivo de la industria, y ser factible urbanísticamente.
- b.2) La utilización de dicha ampliación será la misma, o complementaria, de la actividad que se desarrolla.
- b.3) La ampliación estará siempre vinculada a la industria originaria o matriz y se realizará en sus propias edificaciones.
- b.4) La autorización de ampliación únicamente se otorgará a la propiedad en actividad industrial en el momento de aprobación del PGOU, desapareciendo la posibilidad de ampliación en caso de enajenación o una vez trasladada la industria, de los edificios o suelo, debiendo hacer constar estas cláusulas en el correspondiente título de dicha enajenación.
- b.5) Las obras realizadas de ampliación, modernización, no podrán considerarse como un incremento del valor de expropiación de la finca e inmueble.

Art. 3.3.3 Condiciones de edificación de las industrias

1. Todas las edificaciones e instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes, en cuanto a seguridad, prevención de incendios, reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, almacenamiento de comestibles y cuantas otras sean de aplicación.
2. Las industrias de la categoría 1ª reunirán las condiciones establecidas para los edificios en que se instalen.
3. Las industrias de la categoría 2ª, a excepción de las que se ubiquen en algún sector regulado por su normativa específica, cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Aprovechamiento: En cada parcela se podrá edificar como máximo 0,9 m²/m² sobre parcela neta, es decir, una vez cedidos los sistemas viarios, equipamientos y servicios precisos.
 - b) Parcela mínima: Será de 2.500 m² de parcela neta.
 - c) Ocupación superficial: La ocupación de las edificaciones no podrá sobrepasar el 60% de la superficie de la parcela neta.

d) Alturas:

- La altura máxima de la fachada y edificación interior no sobrepasará en ningún caso de los 16 m sobre rasante, con un número de plantas máximo de planta baja + dos.
- La altura mínima libre entre plantas será de 3 m. Quedan exentas de esta norma limitadora de altura las chimeneas o cualquier otro dispositivo obligatorio por el proceso de la fabricación o por sistemas de protección ambiental.

e) Separaciones:

- Las edificaciones deberán retranquearse respecto a las alineaciones exteriores, vías públicas y colindantes, 4 m, excepto que se exijan mayores distancias por la legislación vigente o la normativa de planeamiento. Estos espacios quedarán libres y deberán ser pavimentados y ajardinados.
- La superficie de espacios pavimentados para depósito de materiales y accesos no podrá ocupar más del 60% de la superficie de estos espacios, prohibiéndose la disposición de residuos.

4. Condiciones de las estaciones de servicio.

Las estaciones de servicio o gasolineras se emplazarán en las zonas autorizadas y con las condiciones contenidas en el Art. 3.3.10, cumpliendo, además, las siguientes:

- Su implantación requiere la calificación pormenorizada expresa, sea en el planeamiento general, en el especial o en el de desarrollo o subordinado.
- La actividad deberá ajustarse a su normativa reguladora específica.
- La parcela deberá situarse en su totalidad a menos de 50 m del borde una vía pública rodada y ser colindante a la misma al menos en 10 m de longitud.
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m², excepto en Suelo No Urbanizable.
- Ocupación máxima del volumen edificado: 5%, hasta 250 m².
- Altura máxima: 7 m (PB + 1).
- Dispondrán de aparcamientos suficientes en número, para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

- Los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de taller.
- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

Art. 3.3.4 Condiciones de composición y estética de las industrias

Las actividades industriales de categoría 1^a deberán cumplir las Ordenanzas estéticas aplicables a los edificios en los que se integran.

Las actividades industriales en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes condiciones:

- Los edificios de oficinas deberán de situarse junto a la vía de acceso a la parcela con su fachada principal desarrollada a la alineación principal no admitiéndose situarlos en el interior de la parcela. En el caso de que el edificio de oficinas no complete la fachada principal, podrá disponerse la edificación de almacenamiento o fabricación, pero siempre con tratamientos de fachada adecuados al edificio de oficinas, las cuales estarán terminadas con materiales de buena calidad, disponiendo sus elementos armónicamente, quedando prohibido el falseamiento de materiales, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permitirán todo tipo de materiales, incluso revocos, pero bien acabados y pintados.
- La propiedad quedará obligada al buen mantenimiento y conservación. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las obras.
- Tanto las medianeras como las fachadas susceptibles de ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Art. 3.3.5 Condiciones ambientales del uso industrial

1. Contaminación atmosférica

Se entiende por contaminación atmosférica, a efectos de estas ordenanzas, la presencia en el aire de materiales o formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas y bienes de cualquier naturaleza.

El Ayuntamiento adaptará cuantas medidas sean necesarias en defensa de la calidad y pureza del aire. En el caso de que la competencia específica sobre un aspecto determinado de la protección atmosférica estuviera atribuida a otras Administraciones, el Ayuntamiento remitirá el oportuno informe y propondrá las medidas que estime convenientes.

A los efectos de clasificación de industrias, se establecen los siguientes criterios:

- Caudal de emisión máxima de polvo expresado en kg/h (referente a polvo).
- Índice de ennegrecimiento de Ringelmann (referente a gases de combustión).

Los valores máximos que se tomarán a efectos de la clasificación son:

Categoría	1	2	3
Índice de Ringelmann	0	1,5	2
Funcionamiento actual	0	1,5	2
Índice de Ringelmann, período arranque	1		
Emisión máxima de polvo kg/h	1,5	20	ilm*
(*)Función de la localización.			

Con respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y en la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Asimismo, se deberá tener en consideración la Directiva Europea de Calidad del Aire.

El Ayuntamiento deberá de disponer de un censo completo y actualizado de las actividades industriales, para poder controlar en todo instante el nivel de contaminación potencial existente con respecto al umbral permitido, a efectos de concesión de licencias de apertura.

En tanto no se disponga de un adecuado inventario de emisiones y posterior estudio de las relaciones emisiones-inmisiones, que permita establecer por zonas una densidad máxima de emisión por unidad de superficie, regirán las siguientes:

Zona o categoría	Emisión total punta durante 24 horas (mg/m ² en 24 horas)	Emisión total urbanística medida en 1 hora (mg/m ² en 24 horas)
1	100	200
2	300	600
3*	-	-

Zona o categoría	Emisión de polvo medida en 24 horas (mg/m ² en 24 horas)	Emisión punta medida en 1 hora (mg/m ² en 24 horas)
1	60	120
2	180	360
3*	-	-

(*) Función de la localización.

En todo instante, e independientemente de la normativa presente, los niveles máximos de emisión que se tolerarán son los que corresponden a lo establecido a la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

2. Protección de las aguas continentales y marinas

Se entiende por vertido toda emisión en aguas continentales o marinas de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas efectuadas desde los fondos. Dentro de este concepto se incluye el abandono de sustancias en lugares donde puedan llegar a mezclarse con el agua natural.

El Ayuntamiento es competente para imponer a las industrias existentes, y a aquellas para las que se solicita licencia de instalación o ampliación, las condiciones de funcionamiento necesarias para que se observen las normas sobre la calidad de los vertidos que contiene la presente Ordenanza y hará cumplirlas haciendo uso, si fuera preciso, de los medios previstos legalmente, incluido el cierre del establecimiento o la paralización del proceso irregular.

Además, en el caso de que la competencia específica en materia de protección de aguas estuviera atribuida a otros Entes por el Ordenamiento Jurídico Administrativo, las Autoridades locales pondrán en conocimiento de aquéllos cuantas infracciones observen, imponiendo las medidas que estimen oportunas.

Vertidos en redes de saneamiento general

El Ayuntamiento velará para hacer cumplir las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento general, garantizando que el efluente reúna por medio de los pretratamientos correspondientes las características siguientes:

1. Referente a la red de alcantarillado y su conservación:

- a) Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y o explosivos.
- b) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- c) El pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- d) La temperatura de los vertidos será inferior a 40°C.
- e) Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- f) Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

2. Referente a la protección de la estación depuradora:

- a) No se admiten cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones o grupos de bombeo.
- b) No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y los procesos de depuración.
- c) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.

3. En relación con la composición química y biológica del efluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia de suspensión	1.000 ppm
Materia sedimentable.....	100 ml/l
DBO.....	1.000 ppm
DQO	1.000 ppm
Relación DQO/DBO.....	2
Sulfuros.....	5 pp (s)
Cianurosa.....	2 ppm (CN)
Formol.....	20 ppm (HC HC)
Cromo total.....	5 ppm
Cromo hexavalente.....	0,5 ppm
Cobre.....	3 ppm
Níquel.....	5 ppm
Cinc.....	10 ppm
Plomo.....	1 ppm

Vertidos en aguas continentales y marinas

Se prohíbe todo vertido sólido, líquido o gaseoso en las aguas marinas y continentales, superficiales y subterráneas, cualquiera que fuera su procedencia y composición, excepto agua.

Sólo se permite el vertido de aguas residuales cuando éstas reúnan las siguientes características:

1. pH.....	6,5 - 8,5
2. Coloración - mg/escala pt.....	200
3. Temperatura - 0° C.....	25
4. Conductividad - ns/cm 1 a 20° C	1.000
5. Olor	no molesto
6. Nitratos - mg/a NO	50
7. Fluoruros - mg/l F	3
8. Hierro - mg/I Fe	10
9. Manganeseo - mg/I Mn	5
10. Estaño - mg//I Sn	7
11. Cobre - mg/I Cu	5
12. Zinc - mg/I Zn	5
13. Boro - mg/I B	5
14. Níquel - mg/I Ni	5
15. Arsénico - mg/I As	1
16. Cadmio - mg/I Cd	0,5
17. Cromo - mg/I Cr	1
18. Plomo - mg/I Pb	1
19. Selenio - mg/I Se	0,2
20. Mercurio - mg/I Hg	0,2
21. Bario - mg/I Ba	1
22. Cianuro - mg/I Cn	0,5
23. Sulfatos - mg/I SO ₄	250
24. Cloruros - mg/I Cl	250
25. Fosfatos - mg/I PO ₄	3
26. Fenoles - mg/I CH OH	0,5
27. Hidrocarburos - mg/I	0,5
28. Carburo aromático policíclico	0,2
29. Pesticidas - mg/I	0,5
30. Amoníaco - mg/I NH ₃	4
31. Material en disolución mg/I	500
32. Demanda química de oxígeno DBO.....	90
33. Demanda bioquímica de oxígeno	30

Dilución y comprobación

Se prohíbe disolver en agua los residuos industriales con la finalidad de obtener líquidos residuales de características permitidas.

Al objeto de poder analizar los vertidos, la industria emisora habrá de instalar en el lugar donde éstos se realicen, una arqueta que permita las operaciones de toma de muestras.

Las industrias facilitarán a los funcionarios cuantos actos de inspección y reconocimiento fueran precisos para comprobar lo dispuesto en la Ordenanza, así

como las características y funcionamiento de las instalaciones contaminadas y sus sistemas depuradores.

3 Residuos sólidos industriales

Eliminación, norma general

La eliminación de los residuos sólidos industriales deberán llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, vegetación y fauna, la degradación del paisaje, las contaminaciones del aire y las aguas y en general todo lo que pueda atentar contra las personas y el medio.

Los productores o poseedores de residuos industriales, deberán, salvo lo dispuesto en esta Ordenanza, ponerlos a disposición del Ayuntamiento, que adquirirá la propiedad de los mismos desde la recogida.

Eliminación, casos especiales

Cuando los residuos sólidos presenten características que los hagan tóxicos o peligrosos, el productor o productores de los mismos, previamente a su recogida, deberán realizar el tratamiento adecuado para eliminar aquellas características o alternativamente podrá depositarlos en lugar y forma adecuados a juicio de la Administración.

Si el Ayuntamiento tuviere noticias de la producción o almacenamiento de productos que presenten las características enunciadas, previa comprobación y de acuerdo con los informes técnicos emitidos por los Organismos competentes, procederá a imponerles medidas que se indican en el párrafo anterior.

Los productores o poseedores de productos que por sus características especiales puedan producir trastornos en el transporte y tratamiento, quedan obligados a proporcionar al Ayuntamiento información completa sobre su origen, cantidad y características.

Cuando se trate de desechos o residuos que por su volumen o configuración no puedan ser recogidos por los servicios municipales, habrán de ser reducidos.

A los productores de residuos especiales, los Ayuntamientos, por motivos justificados, podrán imponer la obligación de construir vertederos o depósitos propios o proceder a su eliminación o transformación.

Tratamiento y eliminación privados

Los productos o poseedores de residuos industriales podrán construir, individual o colectivamente, sus propios vertederos o depósitos, así como proceder a su tratamiento, siempre que cumplan con las demás prescripciones de esta Ordenanza y obtengan la correspondiente licencia municipal.

Los depósitos o vertederos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, con independencia de la calificación que el proceso merezca por sus repercusiones en el ambiente atmosférico e hidrológico.

Todo depósito o vertedero de residuos sólidos industriales que no haya sido previamente autorizado será declarado clandestino e inmediatamente clausurado por el Ayuntamiento, imponiéndose su utilización y pudiendo obligar al responsable a la eliminación de lo depositado, utilizando los medios establecidos legalmente, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales correspondientes.

Aprovechamiento

Los propietarios de desechos y residuos sólidos podrán realizar directamente su aprovechamiento o ceder sus derechos a terceras personas.

Las instalaciones industriales de aprovechamiento tendrán la calificación de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y requerirá la licencia municipal y la correspondiente autorización de Industria.

Art. 3.3.6 Control de efectos contaminantes

Cuando se solicite licencia para el establecimiento de actividades potencialmente productoras de alguno de los efectos contaminantes, se acompañará al proyecto estudio justificativo de que no se sobrepasarán los límites establecidos o la eficacia de las medidas correctoras que se establecerán para conseguir el mismo resultado.

En cualquier momento el Ayuntamiento podrá comprobar que no se superen los límites señalados durante el funcionamiento de la actividad autorizada y exigir la instalación de los elementos correctores precisos.

Si no se logra reducir los efectos contaminantes a los límites marcados, se ordenará la clausura del establecimiento industrial o de la concreta actividad que produjera el elemento contaminante.

Art. 3.3.7 Usos y condiciones de los edificios y locales para almacén

Condiciones de edificación, composición y estética:

- a) Para almacenes de las categorías 1ª y 2ª serán las establecidas en los edificios que los albergan.
- b) Las edificaciones correspondientes a la categoría 3ª, de almacén, se ajustarán a las establecidas para las categorías industriales 2ª y 3ª.
- c) Las edificaciones correspondientes a la categoría 4ª, de almacén, se ajustarán a las establecidas para la categoría industrial 4ª.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO GLOBAL I-INDUSTRIAL**Art. 3.3.8 Compatibilidad de usos globales****Usos autorizados:**

- Industrial, categoría 3ª
- Almacén, categoría 1.a, únicamente como auxiliar de oficinas y de otros usos auxiliares, a su vez, de la industria.
- Almacén, categoría 3ª
- Oficinas, categorías 2ª y 3ª
- Comercio, categorías 1ª y 2ª
- Equipamiento comunitario exigible por el Reglamento de Planeamiento.
- Equipamiento comunitario docente (IV.c), exclusivamente al servicio de formación profesional de las empresas emplazadas en la zona.
- Equipamiento comunitario sanitario (IV.e), exclusivamente al servicio particular de las empresas emplazadas en la zona (enfermerías).
- Equipamiento comunitario socio-cultural (IV.d) grupo 3-1, hostelero, bares y restaurantes de pequeño servicio a las actividades industriales.
- Dotación de espacios libres, excepto los singulares o de gran superficie, como los de ocio (V.a-5), feriales (V.a-7) y similares.
- Garajes, categorías 2ª, 3ª-a y 4ª.
- Portuario, únicamente los usos asimilables con la actividad industrial.
- Infraestructuras, salvo vertederos (VI.c)

Usos autorizados-restringidos:

- Industrial, categorías 1^a-b. y 4^a.
- Almacén, categoría 4^a.
- Oficinas, categoría 4^a.
- Comercio, categorías 3^a, 4^a y 5^a.
- Terciario, hotelero (III.c).
- Equipamiento comunitario, con excepción de los autorizados y los prohibidos.
- Dotación de espacios libres, singulares o de gran superficie, como los de ocio (V.a-5), feriales V.a-7) y similares.
- Garajes, categoría 3^a-b.
- Estación de autobuses (VI.f).
- Estación de transportes por carretera (VI.g).
- Anexos viarios (VI.j).
- Infraestructuras especiales, tales como depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de gran tamaño.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.3.9 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada**a) Usos en sótanos y semisótanos**

Los sótanos y semisótanos no podrán en ningún caso ocupar el suelo fuera de la alineación máxima permitida al edificio sobre la rasante.

Usos autorizados:

- Industria, categoría 2^a, exclusivamente en semisótanos si cumplen las condiciones normativas específicas de ventilación, iluminación, salubridad y seguridad y demás exigibles a los locales de trabajo.
- Garajes, categorías 2^a, 3^a y 4^a.
- Almacenes, categoría 3^a, auxiliares de la industria, de productos inertes, no molestos ni insalubres, ni nocivos ni peligrosos.
- Oficinas, categorías 2^a y 3^a, autorizados exclusivamente en semisótanos.

- Instalaciones y servicios auxiliares de la industrial, de acuerdo con la reglamentación específica.

Usos prohibidos:

- La producción industrial, excepto en semisótanos si cumplen las condiciones normativas específicas de ventilación, iluminación, salubridad y seguridad y demás exigibles a los locales de trabajo.
- Los no incluidos en la relación de autorizados.

SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE INDUSTRIAL COMÚN

Art. 3.3.10 Compatibilidad de usos globales

Usos característicos:

Industria de categoría 2ª.

Usos autorizados:

Los autorizados para el conjunto de las zonas I, industriales.

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para el conjunto de las zonas I, industriales.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.3.11 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Usos en sótanos y semisótanos

Los definidos para el uso general I-Industrial

b) Usos en plantas bajas y altas

Uso principal:

- Industria, categoría 2ª.
- Almacenes, categoría 3ª, de acuerdo con la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.

Usos autorizados:

- Industria, 3ª.
- Almacenes, categoría 3ª.
- Oficinas, categorías 2ª y 3ª, auxiliares del uso principal, así como los usos auxiliares de las propias oficinas.
- Comercio, categorías 2ª y 3ª, auxiliares del uso principal. (Los usos comerciales autónomos sólo se autorizan si así se contempla en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.)
- Garajes, categoría 4ª.
- Equipamiento público institucional (IV.a), socio-cultural hostelero (IV.d/3-1) y recreativo (IV.d/3-2).

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.
- No se permiten viviendas, ni siquiera la de guarda.

SECCIÓN 4º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE PEQUEÑA INDUSTRIA

Art. 3.3.12 Compatibilidad de usos globales**Usos característicos:**

Industria de categoría 2ª.

Usos autorizados:

Los autorizados para el conjunto de las zonas I, industriales.

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para el conjunto de las zonas I, industriales:

- Residencial-vivienda.
- Industria, categoría 1ª-a.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.3.13 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Usos en sótanos y semisótanos

Los definidos para el uso general I-Industrial

b) Usos en plantas bajas y altas

Uso principal:

- Industria, categoría. 2ª, con 1.500 m² de superficie máxima ocupada por unidad edificatoria aislada o pabellón.
- Almacenes, categoría 3ª, de acuerdo con la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.

Usos autorizados:

- Industria, categorías 1ª-b y 3ª.
- Almacenes, categoría 3ª.
- Excepcionalmente se permite, consolidándose, el uso de vivienda existente, con las tolerancias y prohibiciones que afectan a este uso específico.
- Oficinas, categorías 2ª y 3ª, auxiliares del uso principal, así como los usos auxiliares de las propias oficinas.
- Comercio, categorías 2ª y 3ª, auxiliares del uso principal. Los usos comerciales autónomos sólo se autorizan si así se contempla en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.
- Garajes, categoría 4ª.
- Equipamiento público institucional (IV.a), socio-cultural hostelero (IV.d/3-1) y recreativo (IV.d/3-2).

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.

SECCIÓN 5º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE INDUSTRIA PORTUARIA

Art. 3.3.14 Compatibilidad de usos globales

Usos característicos:

Industria de categoría 2ª.

Usos autorizados:

Los autorizados para el conjunto de las zonas I, industriales:

- Usos portuarios (VI.i) congruentes, sin restricciones.

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para el conjunto de las zonas I, industriales.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados

Art. 3.3.15 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

a) Usos en sótanos y semisótanos

Los definidos para el uso general I-Industrial

b) Usos en plantas bajas y altas

Uso principal:

- Industria, categoría 2ª.
- Almacenes, categoría 3ª, de acuerdo con la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.

Usos autorizados:

- Industria, 3ª.
- Almacenes, categoría 3ª.
- Oficinas, categorías 2ª y 3ª, auxiliares del uso principal, así como los usos auxiliares de las propias oficinas.

- Comercio, categorías 2ª y 3ª, auxiliares del uso principal. (Los usos comerciales autónomos sólo se autorizan si así se contempla en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.)
- Garajes, categoría 4ª.
- Equipamiento público institucional (IV.a), socio-cultural hostelero (IV.d/3-1) y recreativo (IV.d/3-2).

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.
- No se permiten viviendas, ni siquiera la de guarda.

CAPÍTULO.4 RÉGIMEN DEL USO TERCIARIO

SECCIÓN 1º ASPECTOS GENERALES

Art. 3.4.1 Relación y definición de los usos III-Terciario

Se establecen las siguientes modalidades de Usos Terciarios:

- III.a) Uso de Oficinas
- III.b) Usos Comerciales
- III.c) Usos Hoteleros

III.a) OFICINAS

Este uso incluye además los edificios y locales en los que predominan las actividades de naturaleza administrativa y burocrática, mayoritariamente privada y con ánimo de lucro, incluyendo los servicios técnicos de dirección, oficinas comerciales y de empresa, banca, seguros, servicios financieros y técnicos, academias de enseñanza, despachos profesionales, y similares, básicamente destinados al sector servicios.

Las oficinas de la Administración Pública, consideradas como uso público, se consideran usos asimilados al III.a, Oficinas.

Categorías del uso III.a, Oficinas

En los usos de oficinas, y en función de la situación del uso con respecto a la edificación que lo acoge, se distinguen tres categorías:

- Uso III.a Oficinas - Categoría 1ª.

Situados en parcelas o edificios de usos terciarios, residenciales o de equipamiento comunitario, en planta baja, semisótano y/o primera con una superficie máxima de 200 m².

Entre ellos se encuentran los pequeños servicios profesionales y técnicos, compatibles con la vivienda, no molestos y que generan poco movimiento de personas, tales como:

- Estudios y despachos profesionales.
- Gestorías, agencias y asesorías administrativas privadas.
- Pequeñas academias de enseñanza.
- Consultas médicas.
- Otros similares.

Se consideran asimiladas a las viviendas -y por lo tanto autorizadas a emplazarse en las mismas- las oficinas y despachos profesionales, incluidas las consultas médicas, cuando el local en que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m² de superficie útil (m²-u).

En cualquier caso, las consultas médicas o actividades que posean instalaciones especiales, y particularmente rayos X, deberán adoptar las medidas correctoras exigibles por la reglamentación específica y de actividades M.I.N.P.

- Uso III.a, Oficinas - Categoría 2ª.

Situados en parcelas o edificios de usos terciarios, residenciales, industriales o de equipamiento comunitario, únicamente en semisótanos y plantas bajas -o en primera planta, sólo si constituye una unidad funcional con la baja y accesible desde la misma- con una superficie máxima de 750 m².

Entre ellos se encuentran los usos compatibles con la vivienda y el equipamiento comunitario, pero que pueden generar algún movimiento importante de personas y, consecuentemente, molestias para otras actividades colindantes o próximas.

Las Ordenanzas Particulares, el planeamiento de desarrollo, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de la licencia, podrán imponer

condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos públicos, dotación de aparcamientos y espacios de carga y descarga.

En todo caso dispondrán de accesos independientes desde la vía pública.

- Uso III.a, Oficinas - Categoría 3ª.

Formando parte de edificios industriales, garajes, almacenes u otros usos distintos de vivienda. De superficie superior a los 750 m² construidos, ésta no sobrepasará el 30% de la de la actividad principal o el 50% de la actividad conjunta, por cada parcela.

- Uso III.a, Oficinas - Categoría 4ª.

En edificios independientes, cuya superficie esté mayoritariamente destinada a tal uso.

Comprende los servicios terciarios o asimilables que generan un notable movimiento de personas y pueden producir ciertas molestias a la residencia y otros usos colindantes o próximos.

Se ubicarán en zonas de uso global terciario, pero también pueden emplazarse en zonas residenciales, industriales, de equipamiento comunitario y del Sistema General de Infraestructuras y Servicios, siempre que las Normas Particulares de Área o el planeamiento de desarrollo expresamente lo autorice.

III.b) USOS COMERCIALES

Este uso corresponde a todo servicio al público destinado a la compra y venta, permuta, exposición o distribución de productos al por mayor o al por menor y los servicios personales, incluidos los de peluquerías, salones de belleza, tintorerías y otras actividades similares.

Se consideran usos auxiliares de los comerciales -siempre que no sean autónomos y se consideren imprescindibles para la actividad principal- los siguientes:

- Locales de instalaciones.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas, categorías A y B.
- Garajes.

Los usos auxiliares deberán emplazarse en las mismas unidades edificatorias que los principales y constituir una unidad funcional con los mismos, si bien, en el caso de los garajes auxiliares exigibles, podrán emplazarse en suelos de usos característicos distintos de los comerciales, siempre que cumplan la regulación aplicable en dicho suelo.

Los usos comprendidos en el apartado general de usos públicos y de equipamiento comunitario, y definidos como establecimientos del gremio de hostelería, salas de reunión, recreativos y sanitarios y asistenciales, de carácter privado y finalidad lucrativa, se consideran como asimilados a los usos comerciales.

Para la obtención del permiso de construcción de edificio y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características de emplazamiento elegido, carácter de la zona, molestias y acumulación de tráfico que puede proporcionar y previsión de aparcamientos.

Categorías del uso III.b, Comerciales

Atendiendo a su situación con respecto a la edificación que acoge el uso, las afecciones a otros usos, demandas de espacio y necesidades de acceso al público, aparcamientos de servicio y espacios de maniobra, carga y descarga de mercancías, en los usos comerciales se distinguen cinco categorías:

- Uso III.b, Comercial - Categoría 1ª.

Pequeño comercio de hasta 25 m² de superficie útil en construcciones provisionales o desmontables (kioscos), compatible con el uso propio de los espacios públicos -aceras, jardines y áreas peatonales y similares- en régimen de concesión administrativa, aunque no esté expresamente previsto en el planeamiento.

Así mismo podrá ubicarse en los espacios privados en los que así se establezca por el planeamiento de desarrollo o subordinado o mediante licencia municipal, sin perjuicio de lo establecido al efecto en la Ley del Suelo.

- Uso III.b, Comercial - Categoría 2ª.

Situados en las parcelas o edificios -planta baja o semisótano- de usos principales residenciales, actividades económicas, o de equipamiento comunitario y con una superficie construida de hasta 500 m².

También se autorizan en la primera planta, sólo si constituye una unidad funcional con la baja y es accesible desde la misma.

- **Uso III.b, Comercial - Categoría 3ª.**

Situados en las parcelas o edificios de usos principales de actividades económicas, y, restringidamente, residenciales, y con una superficie construida de hasta 2.000 m².

Podrán ocupar únicamente las plantas de semisótano y baja. También se autorizan en la planta primera sólo si constituye una unidad funcional con la baja y tiene acceso desde la misma. Para su emplazamiento en las plantas altas, además de cumplir las condiciones exigibles al uso en planta primera, debe autorizarlo la Ordenanza Particular.

Deberán resolver en su interior los espacios de acceso, carga, descarga, maniobra y aparcamiento, pudiendo imponer el planeamiento de desarrollo, o el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, condiciones específicas referentes a las características de dichos espacios.

- **Uso III.b, Comercial - Categoría 4ª.**

Pueden emplazarse en zonas de calificación global terciaria o no terciaria, pero en edificios independientes de las parcelas de usos pormenorizados calificados como terciarios por el presente Plan General o por el planeamiento de desarrollo o subordinado, y con una superficie construida de hasta 2.000 m².

Deberán resolver en su interior los espacios de acceso, carga, descarga, maniobra y aparcamiento, pudiendo imponer el planeamiento de desarrollo, o el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, condiciones específicas referentes a las características de dichos espacios.

- **Uso III.b, Comercial - Categoría 5ª.**

Situados en edificios independientes de las zonas de calificación global Terciaria, con más de 2.000 m² y menos de 4.000 m² de superficie construida y ajustados a la ordenación de desarrollo o subordinada.

Se autorizan en zonas de clasificación global Industrial, siempre que lo permita expresamente la Norma Particular de Área o el planeamiento de desarrollo o subordinado.

III.c) USOS HOTELEROS

Se entiende por tal uso el hospedaje, con fines lucrativos, de personas. Comprende las modalidades de hoteles, hostales, hoteles-residencias, moteles, pensiones y apartahoteles.

Los conjuntos de apartamentos de alquiler que no cumplan con los requisitos de la legislación sectorial correspondiente para ser considerados como apartahoteles, serán considerados por este PGOU como residencias colectivas o como viviendas, según sean sus características.

Categorías del uso III.c, Hotelero

- Uso III.c Hotelero - Categoría 1ª.

Con una superficie construida menor que 1.000 m², se autorizan en suelos de calificación pormenorizada residencial o terciaria, con arreglo a la ordenación de detalle u ordenanza que le corresponda.

- Uso III.c Hotelero, Categoría 2ª.

Con una superficie construida mayor que 1.000 m², se autorizan únicamente en zonas de suelo urbanizable con calificación global terciaria, residencial, industrial o de equipamiento comunitario, sólo si la ordenación de desarrollo o subordinada lo permite y con arreglo a la misma.

Art. 3.4.2 Usos y condiciones de los edificios y locales de oficinas

- No podrán instalarse oficinas en semisótanos, salvo las propias de la actividad de almacenamiento o local comercial.
- Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 m² un retrete y un lavabo. Por cada 100 m² más o fracción de ellos se aumentará un retrete y un lavabo instalados con entera independencia o en dos baterías.
- La luz de los locales de oficinas deberá ser natural y la ventilación podrá ser natural o artificial. En caso de ser ventilación artificial se presentará proyecto detallado del acondicionamiento de aire. La superficie de iluminación natural deberá ser superior a un octavo (1/8) de la superficie del local.
- Dispondrán de acceso, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

- Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y de estructura resistente al fuego.
- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones, etc.
- Las escaleras de los edificios de oficinas de categoría 2ª, 3ª y 4ª, cuando hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

En las oficinas de categoría 1ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 4.1.19 con un ancho mínimo de 1,10 m.

Art. 3.4.3 Usos y condiciones de los edificios y locales de comercio

Para la obtención del permiso de construcción de edificio y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características de emplazamiento elegido, carácter de la zona, molestias y acumulación de tráfico que puede proporcionar y previsión de aparcamientos.

Los locales de uso de comercial deberán observar las siguientes condiciones:

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán de disponer éstas de accesos y escaleras independientes.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras ni portales.
- Los locales comerciales que se establezcan a nivel inferior o superior a la planta baja no podrán ser independientes del local de planta baja comercial, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de 1,10 m, o el exigible en la CTE-DB-SI.
- Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente, relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso a partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar con el resto del local, debiendo de instalarse con un vestíbulo o esclusa.
- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados, galerías de alimentación y comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita

cubrir la demanda, estableciendo un mínimo de un retrete y un lavabo por cada 200 m² o fracción de ellos.

- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
- Se exigirá la presentación de proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán de cumplir la legislación vigente, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezca abierto. En el caso de que no fueran satisfactorias o no funcionaren correctamente, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente, en tanto no se adopten medidas correctoras oportunas.
- Dispondrán salida de emergencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que en cada caso determine la legislación vigente, de acuerdo con las características de la actividad.
- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales serán incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones de niveles que superen los 45 dB y los 35 dB desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana.
- Se exigirán las instalaciones precisas para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- En las categorías 3^a, 4^a y 5^a, en todos los casos, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, áreas expresamente habilitadas de carga y descarga.
- Condiciones adicionales para las categorías 4^a y 5^a. Estos tipos de uso comercial se desarrollan únicamente en Suelo Urbanizable.:

a) Accesibilidad:

- El acceso por tráfico rodado desde las vías primarias deberá de efectuarse por vías de servicio.
- Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en áreas agregadas de los restantes tráficos.
- El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, desarrollo del Plan Parcial, articulando su red peatonal.

b) Aparcamiento de vehículos:

- Los aparcamientos de vehículos deberán resolverse a nivel de calle o subterráneos en el mismo edificio, tanto para usuarios, como los propios del centro. La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta comercial.
- Los aparcamientos en superficie deberán tratarse con arbolado, disponiendo mínimamente de un árbol por cada dos vehículos.

c) Condiciones de volumen e higiénicas:

- Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferiores a 2,70 m en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. La zona de venta tendrá una altura mínima entre forjados de 3,50 m.

d) Impacto:

- En el caso de que el asentamiento comercial sea de la categoría 4ª, será indispensable, además de lo expresado, la realización de un estudio justificativo del impacto comercial, medio ambiente y de tráficos, que contendrá únicamente:
 - Incidencia sobre la estructura comercial preexistente en el municipio.
 - Determinación de la naturaleza de la competencia, oferta y mercado.
 - Evaluación del impacto a nivel municipal, comarcal, etc.
 - Estudio de integración en la estructura circulatoria e incidencia como elemento generador de tráficos y transportes.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO GLOBAL T-TERCIARIO

Art. 3.4.4 Compatibilidad de usos globales**Usos autorizados:**

- Industrial, categoría 1ª.
- Almacén, categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Comercio, categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Hoteles, categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento comunitario exigible por el Reglamento de Planeamiento.
- Equipamiento comunitario institucional (IV.a), y socio-cultural (IV.d)
- Equipamiento comunitario, ajustándose al epígrafe 5 del artículo 1.3.1: asistencial (IV.b), docente (IV.c), deportivo (IV.f) y religioso (IV.g).
- Garajes, categorías 2ª, 3ª y 4ª-a.
- Gasolineras o estaciones de servicio.
- Infraestructuras y centros de telecomunicación (VII.f).

Usos autorizados-restringidos:

- Residenciales.
- Equipamiento comunitario institucional (IV.b).
- Garajes, categoría 1ª (auxiliares de los de vivienda correspondientes, categorías A, B y C) y categoría 4ª-b.
- Estación de autobuses (VI.f).
- Estación de transportes por carretera (VI.g).
- Elementos especiales de las infraestructuras, tales como arquetas, depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de tamaño mediano.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.4.5 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

Régimen extensible a las unidades edificatorias de uso terciario mayoritario emplazadas o autorizadas en parcelas de calificación pormenorizada distinta.

a) En sótanos

Usos autorizados:

- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
(En sótanos se prohíben las cocinas hoteleras y hosteleras.)
- Garajes, categoría 2ª.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie por todos los conceptos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas vigentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los hoteleros (muy especialmente las habitaciones y espacios vivideros), salvo los servicios e instalaciones auxiliares.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

b) En semisótanos:

Usos autorizados:

- Comercial, categoría 3ª, como uso principal, si lo es también el de la parcela.
- Comercios, categorías 2ª y 3ª.
- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª.
- Industrias, categoría 1ª.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª.
- Garajes, categoría 2ª.
- Equipamiento público, compatible con la actividad.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas Vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los hoteleros (muy especialmente las habitaciones y espacios vivideros), salvo los servicios e instalaciones auxiliares.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

c) En plantas bajas

Usos principales:

- Los usos principales correspondientes a la parcela (comercial, hotelero u otros), según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas de uso T'.

Usos autorizados:

- Comercios, categorías 2ª y 3ª.
- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª.
- Industrias, categoría 1ª.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª.
- Garajes, categoría 2ª.
- Equipamiento público, compatible con la actividad.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Las habitaciones hoteleras.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

d) En plantas altas

Usos principales:

- Los usos principales correspondientes a la parcela (comercial, hotelero u otros), según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas de uso T'.

Usos autorizados:

- Comercios, categoría 3ª, sólo como auxiliares del uso principal.
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª.
- Industrias, categoría 1ª.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª.
- Equipamiento público, compatible con la actividad.
- En el piso bajo-cubierta, además del uso principal y preferente de trasteros, tendederos e instalaciones, auxiliares del uso principal correspondiente, se autorizan los mismos usos que en las plantas altas, si se dan las condiciones de altura, habitabilidad y las demás exigibles por la normativa sectorial.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los manifiestamente incompatibles con usos principales y autorizados.

SECCIÓN 3º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO TERCIARIO-COMERCIAL

Art. 3.4.6 Compatibilidad de usos globales**Usos característicos:**

Comerciales, III.b.

Usos autorizados:

Los autorizados para el conjunto de las zonas «T», terciarias:

- Comercial, categorías 4ª y 5ª.
- Equipamiento sanitario (IV.e).
- Equipamiento de mercado público (IV.h).

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para el conjunto de las zonas «T», terciarias.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.4.7 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

Los especificados para el uso T-Terciario general.

SECCIÓN 4º RÉGIMEN DE USOS PARA LAS ZONAS DE USO TERCIARIO-HOTELERO

Art. 3.4.8 Compatibilidad de usos globales

Usos característicos:

Usos hoteleros.

Usos autorizados:

Los autorizados para el conjunto de las zonas «T», terciarias.

Usos autorizados-restringidos:

Los autorizados-restringidos para el conjunto de las zonas «T», terciarias:

- Almacenes, categoría 3ª.
- Comerciales, categorías 4ª y 5ª.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados.

Art. 3.4.9 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

Los especificados para el uso T-Terciario general.

CAPÍTULO.5 ZONAS DE SISTEMAS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Art. 3.5.1 Relación y definición de los usos IV-Usos públicos y de Equipamiento Comunitario

Genéricamente, los usos públicos y de equipamiento comprenden todas las actividades de servicio a la población, así como las de ocio, ejercidas mayoritariamente por entidades públicas y empresas, entidades o personas privadas.

Las actividades ejercidas sin fines de lucro se definen como equipamiento comunitario.

Las actividades ejercidas con fines lucrativos se asimilan a los usos terciarios, o, en su caso, a los residenciales.

El Ayuntamiento podrá calificar una determinada actividad ejercida por entidad privada como equipamiento comunitario, a partir de la valoración del carácter de servicio público dotacional y no lucrativo de la misma.

Se establecen las siguientes modalidades de usos públicos y de equipamiento:

IV.a) Usos institucionales.

IV.b) Usos asistenciales.

IV.c) Usos docentes.

IV.d) Usos socio-culturales.

IV.e) Usos sanitarios.

IV.f) Usos deportivos.

IV.g) Usos religiosos.

IV.h) Usos comerciales.

IV.a) USOS INSTITUCIONALES

a-1) Comprende los usos institucionales, representativos y servicios de carácter público, tales como Ayuntamiento, servicios administrativos y técnicos municipales, juzgados, Correos y similares, que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como los usos auxiliares.

a-2) Se incluyen aquellos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, seguridad ciudadana, cementerios, albergues y campamentos turísticos, y sus usos auxiliares correspondientes, desarrollados por los distintos organismos de la Administración Pública. La implantación de dichos usos -que, por sus características funcionales, pueden resultar incompatibles con otros en suelos de calificación global o pormenorizada de diferente naturaleza- debe ser regulada específicamente en cada caso.

IV.b) USOS ASISTENCIALES

Comprende los espacios y edificios oficiales destinados a asilos, residencias de ancianos, hogares de jubilados, centros de rehabilitación, recogida, caridad y similares.

IV.c) USOS DOCENTES

Comprende todos los espacios y edificios, públicos o privados, destinados a la enseñanza en cualquiera de sus grados. Las «academias» privadas de enseñanza se consideran asimiladas a los usos comerciales.

IV.d) USOS SOCIO-CULTURALES

1. Culturales. Abarca las actividades de promoción cultural o creación artística tales como museos, bibliotecas y salas de congresos, conferencias y exposiciones, auditorios de música y otros similares.
2. Espectáculos. Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a teatros, cines, deportivos, parques de atracciones y recreativos y otros similares.
3. Salas de reunión y esparcimiento. Abarca los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es cobijar actividades de la vida social o de relación.

Comprende, en relación con la clasificación gremial y comercial, policía urbana y carácter abierto o cerrado, tres apartados diferenciables:

3.1 Establecimientos del gremio de hostelería:

- Restaurantes.
- Cafés, bares y cafeterías.
- Tabernas y bodegones.
- Bares especiales, categorías A y B.
- «Wiskerías», clubs, bares americanos y pubs.

3.2 Locales públicos recreativos:

- Discotecas y salas de baile o fiestas.
- Cafés cantantes o con espectáculo.
- Bingos y salas y casinos de juego.

3.3 Sociedades recreativas:

- Sociedades gastronómicas.
- Otros usos recreativo-sociales privadas, abiertas o cerradas al público en general.

Los usos comprendidos en los apartados 3.1 y 3.2. se consideran asimilados a los usos comerciales.

Las salas de reunión y esparcimiento están sujetas a la Ordenanza Complementaria Reguladora de la Ubicación de los Establecimientos del Gremio de Hostelería y Salas de Reunión.

IV.e) USOS SANITARIOS

Comprende espacios y edificios destinados a hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y usos similares.

Los usos privados con ánimo de lucro se consideran asimilados a los usos comerciales.

IV.f) USOS DEPORTIVOS

En ellos se incluyen los campos y locales destinados a la práctica del deporte y cultura física, sean de carácter oficial, particular o comercial.

Los locales privados -gimnasios, piscinas y otros- se consideran asimilados a los usos comerciales.

IV.g) USOS RELIGIOSOS

Comprende los edificios destinados al culto o formación religiosa de cualquier religión, iglesias, mezquitas, salones, ermitas, capillas, centros parroquiales y otros similares.

Los conventos, considerados como usos residenciales, se asimilan a estos usos religiosos.

IV.h) USOS COMERCIALES

Mercados públicos.

En cualquiera de los casos, será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales afectados de que no se supere los 40 dB en su parte exterior a los 35 dB, desde las 10 horas de la noche hasta las 8 de la mañana, en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que la legislación específica determine.

Art. 3.5.2 Cambios de uso

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

Art. 3.5.3 Usos y condiciones de los edificios y locales de equipamiento público

1. Condiciones de edificación.

Salvo disposición expresa, contenida en la Ordenanza Particular, cumplirán:

- La altura máxima de las edificaciones no superará la de planta baja más dos altas (PB+2), u 11 m; como elemento compositivo puede elevarse un volumen o «torreta» hasta 3 m sobre el máximo permitido, cuya planta no exceda de 100 m².
- En suelo no urbanizable, las separaciones de la edificación a linderos serán, como mínimo, equivalentes a su altura máxima.

En suelos urbano y urbanizable, las alturas, ocupaciones de los edificios y sus separaciones a linderos serán las contenidas en estas Ordenanzas, en las Ordenanzas Particulares y el planeamiento de desarrollo.

Los equipamientos existentes en Suelo No Urbanizable podrán ampliarse hasta un 20% de la superficie construida y ocupación, respetando las condiciones de separación a linderos de este artículo.

2. Tratamiento de los espacios libres

Cumplirá lo contenido en el Art. 3.6.3.

3. Actividades molestas

En cualquiera de los casos, será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales afectados de modo que no se supere los 40 dB en su parte exterior (35 dB desde las 10 horas de la noche hasta las 8 de la mañana), en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que la legislación específica determine.

Además, los establecimientos del grupo IV.d-3 en los que sea de aplicación (tales como cafés, restaurantes, bares, salas de baile y similares), se regirán por la Ordenanza Reguladora de la Ubicación de los Establecimientos del Gremio de Hostelería y Salas de Reunión, vigente en el municipio de Bermeo.

Art. 3.5.4 Compatibilidad de usos globales

Uso característico:

El correspondiente a la modalidad de uso global asignado a cada área en el Art. 3.5.1.

Usos autorizados:

- Los correspondientes al equipamiento comunitario -usos IV-, siempre que no superen o desvirtúen los usos característicos ni alteren los objetivos urbanísticos del área y teniendo en cuenta lo contenido en los Art. 3.1.1 y Art. 3.1.3, y salvo lo dispuesto para las zonas E-11, Cementerio.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª, auxiliares de los equipamientos.
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª, auxiliares de los equipamientos.
- Comercio, categoría 1ª.
- Garajes, categorías 2ª y 4ª-a, auxiliares de los equipamientos. Usos autorizados-restringidos:
- Vivienda, como uso auxiliar de los equipamientos -guardas y conserjes-, con un máximo de dos viviendas por parcela, y en ningún caso más de dos viviendas por hectárea.
- Oficinas, categorías 3ª y 4ª, exclusivamente en suelos de calificación pormenorizada E.2 Institucional, prohibiéndose en el resto de las zonas.
- Comerciales, categoría 2ª.
- Hotelero.
- Comercial público-mercado.
- Espacios libres de ocio (V.a-5).
- Espacios libres feriales (V.a-7).
- Espacios libres privados auxiliares de las viviendas autorizadas.
- Garajes, categorías 1ª y 2ª, auxiliares de las viviendas.
- Garajes, categoría 3ª-a, auxiliares de los equipamientos.
- Garajes, categoría 3ª-b, en parcela expresa de usos pormenorizados.
- Estación de bus (VI.f), en parcela expresa de usos pormenorizados.
- Gasolinera o estación de servicio (VI.j), en parcela expresa de usos pormenorizados.

- Elementos especiales de las infraestructuras, tales como arquetas, depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de tamaño mediano.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en los principales y autorizados. Usos prohibidos en las zonas E.11 Cementerio: Los impropios o no usuales para su función específica.

Art. 3.5.5 Condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada

Régimen extensible a las unidades edificatorias de uso mayoritario de equipamiento emplazadas o autorizadas en parcelas de calificación pormenorizada distinta (p. ej. hoteles, categoría 1ª, en zonas residenciales).

Los usos en sótanos y semisótanos tendrán el carácter de auxiliares de los principales o autorizados.

a) En sótanos:

Usos autorizados:

- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Garajes, categoría 2ª.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie por todos los conceptos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas vigentes de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

b) En semisótanos:

Usos autorizados:

- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas, categoría 2ª
- Comercios, categorías 2ª.
- Garajes, categoría 2ª.
- Equipamiento público, compatible con la actividad.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

c) Plantas bajas

Usos principales:

- Los usos principales correspondientes a la parcela, según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas de uso de equipamiento «E».

Usos autorizados:

- Usos e instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Almacenes, categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas, categoría 2ª.
- Comercios, categorías 2ª.
- Garajes, categoría 2ª.
- Equipamiento público, compatible con la actividad.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas vigentes sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

d) Plantas altas

Usos principales:

- Los usos principales asignados a la parcela, según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas y zonas del uso de referencia.

Usos autorizados:

- Los auxiliares del uso principal.
- Los autorizados en la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo, compatibles según el régimen de calificación pormenorizada aplicable en manzanas y zonas.
- Se autorizan otros usos dotacionales públicos en una proporción máxima del 30% sobre el aprovechamiento total.
- En el piso bajo-cubierta, además del uso principal y preferente de trasteros e instalaciones, auxiliares del uso principal correspondiente, se autorizan los mismos usos que en las plantas altas, si se dan las condiciones de altura, habitabilidad y las demás exigibles por la normativa sectorial.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los manifiestamente incompatibles con usos principales y autorizados.

Art. 3.5.6 Opcionalidad de usos en las parcelas de uso público

1. Las áreas, manzanas, parcelas y edificios de dominio público y destinados al equipamiento general o local, se destinarán preferentemente al uso que estas Ordenanzas proponen. No obstante, por causas debidamente justificadas, el Ayuntamiento podrá, previo acuerdo, destinar dichas parcelas y edificios a usos públicos dotacionales distintos de los especificados, siempre que no disminuyan los estándares mínimos obligatorios de la Ley del Suelo o afecten notoria y negativamente a los niveles o estándares dotacionales y de bienestar colectivos, no precisando, en tal caso, de modificación del PGOU.
2. Las parcelas y edificios de dominio privado y destinados al equipamiento general o local, deberán tramitar el expediente de modificación de PGOU para modificar los usos asignados por estas Ordenanzas, y, en cualquier caso, los nuevos usos también deberán ser dotacionales.

CAPÍTULO.6 RÉGIMEN DEL USO L-SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Art. 3.6.1 Relación y definición de los usos V-Espacios Libres

Quedan comprendidos en este punto los espacios libres de uso público, ajardinados o no, y los espacios libres de uso privado.

La característica fundamental de estos espacios es la exclusión en ellos de los desarrollos edificatorios y la máxima conservación posible del subsuelo natural y libre de cualquier construcción o instalación.

La utilización bajo la rasante natural o urbanizada para construcciones bajo tierra destinadas a usos diferentes, queda, en general, prohibida salvo los garajes y parkings, almacenes y usos públicos que, excepcional y expresamente, se autoricen conforme al régimen de calificación correspondiente, las Normas Particulares o el planeamiento de desarrollo. Los usos de accesos viarios e instalaciones, sobre o bajo la rasante, se limitarán a lo indispensable y cuando no puedan darse otras soluciones generales.

A los efectos de la aplicación de estas Ordenanzas, se complementarán dentro de esta categoría de uso, los tipos siguientes:

V.a) ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Quedan comprendidos en este punto los espacios libres de uso público, ajardinados o no, en los que se excluye, salvo excepciones muy singulares, los desarrollos edificatorios y constructivos, de dominio y uso público, no destinados a la implantación expresa de elementos de infraestructuras viarias y de servicio.

V.a-1) Espacios libres ordinarios

Corresponde a los espacios libres -zonas verdes, plazas y otras superficies libres- no específicas, por lo común anexos a edificaciones y vías. Se incluyen en esta definición a los espacios que, por cumplir unas condiciones determinadas de dimensionado y función, son definidas como áreas de juego y recreo de niños.

V.a-2) Jardín público local

Se incluye en este tipo los espacios libres destinados a plazas y jardines, que prestan servicio, predominantemente, a un barrio.

V.a-3) Parque urbano

Comprende los espacios libres -zonas verdes y jardines, parques, plazas y otras superficies libres- entendidos como dotación a nivel municipal y utilizados, predominantemente, por toda la población del municipio.

V.a-4) Zonas verdes de protección del paisaje

Comprende los espacios libres con vegetación o destinados a ser plantados, cuya finalidad principal consiste, más que el uso u ocupación directa por las personas -si bien ésta no se excluye- en el esponjamiento de la ocupación urbana, edificada o construida, la protección visual y funcional de elementos urbanos y estructurales -edificios, red viaria, instalaciones, vertederos y otros- y el ornato público y paisajismo urbano.

V.a-5) Áreas de ocio y recreo

Comprende áreas extensas, destinadas a usos de estancia, recreativos y playas.

Incluye la variante de uso de espacios libres, generalmente poco ajardinados y plantados, destinados a la implantación de instalaciones temporales -ferias agropecuarias e industriales, circos, y actos culturales, festivos, políticos, parkings circunstanciales y usos similares- que, en todo caso, deberán poseer un buen servicio de acceso viario y de aparcamiento.

Las áreas recreativas de titularidad privada con instalaciones -parques de atracciones y similares- se incluyen entre las dotacionales de uso público, si bien, a la vista de sus particularidades, pueden ser asimiladas por el Ayuntamiento a los usos terciarios.

Las áreas recreativas temporales -«ferias» con atracciones y barracas- se someten al régimen municipal específico de emplazamiento y utilización.

V.a-6) Paseos peatonales y de coexistencia con bicis e itinerarios ciclista o «bidegorriak»

En determinados casos y emplazamientos se puede establecer la coexistencia con los usos de circulación rodada, cuya regulación -sobre accesos, horarios, tipos de vehículo, puntos, tiempos y modos de carga y descarga, aparcamiento y demás disposiciones- se llevará a efecto mediante la oportuna Ordenanza Municipal.

V.a-7) Elementos territoriales

Corresponde a algunos elementos naturales significativos o geomorfológicos, como los cauces fluviales y a la zona marítimo-terrestre. Esta última, sin

perjuicio de la legislación específica que le afecta, estará sujeta a las Normas de protección especial en el Suelo No Urbanizable.

V.b) ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Incluye este tipo todos los espacios libres de las parcelas -con o sin edificación- de propiedad privada, de jardines de villas, de chalets, así como los suelos de calificación pormenorizada no edificables de las parcelas industriales, portuarias, terciarias y de infraestructuras, incluidos en este P.G.O.U. en el planeamiento subordinado o de desarrollo.

También comprende los espacios libres ajardinados y patios de los edificios públicos, de uso colectivo restringido o controlado.

Art. 3.6.2 Compatibilidad de usos globales

Uso característico:

El correspondiente a la modalidad de usos globales, comprendidos en el Art. 3.6.1, asignada a cada área.

Usos autorizados:

- Comercial, categoría 1ª (kioscos y similares).
- Institucionales (IV.a-1), de pequeño tamaño necesarios y compatibles con el uso de parque (información, higiene, seguridad y mantenimiento).

Usos autorizados-restringidos:

Con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del área, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en el Art. 3.1.3:

- Oficinas, categoría 1ª, auxiliares de los usos autorizados.
- Los correspondientes al equipamiento comunitario necesarios o compatibles con el uso de parque.
- Garajes, categoría 2ª y 3ª-a, sólo en parcela expresa de usos pormenorizados de las edificaciones autorizadas.
- Garajes, categoría 3ª-b, bajo rasante -«parking» subterráneo, con posibilidad de plantaciones en superficie.
- Gasolinera o estación de servicio (VI.j).

- Elementos especiales de las infraestructuras, tales como arquetas, depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de tamaño mediano.
- En el sistema de cauces fluviales (L.5), sólo se permite el eventual paso de viales y redes de instalaciones públicos.

Usos prohibidos:

Los no autorizados expresamente.

Art. 3.6.3 Condiciones de los espacios libres

1. Condiciones de utilización de los espacios libres:

a) Vinculación. Los espacios libres de uso privado quedarán vinculados a la propiedad de las fincas a las que pertenezcan, debiendo los propietarios cumplir las condiciones que se establecen en las Ordenanzas.

b) Cesiones. Será condición previa para la legítima ejecución de las unidades de actuación previstas tanto en suelo urbano como urbanizable, la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público previstos, libres de cargas y gravámenes. En consecuencia no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación. En los terrenos cedidos, el Ayuntamiento podrá realizar las obras de plantaciones necesarias y proceder a su apertura al público, sin perjuicio del exacto cumplimiento por parte de los propietarios de las determinaciones que se establecen en estas Ordenanzas para cada situación.

c) Usos y aprovechamientos:

c.1 Los jardines, áreas de juego, plazas, parques y paseos de uso público, deberán ser diseñados cuidadosamente y ordenarse con arbolado, jardinería y amueblamiento urbano, salvo que conviniera a su uso y calidad otro tipo de tratamiento. En cualquier caso predominarán de manera absoluta los espacios libres y sin edificaciones, ni siquiera enterradas.

Aquellos que su extensión lo permita, y, en todo caso, de dimensiones superiores a los 2.000 m² y donde pueda inscribirse un círculo de al menos 30 m de diámetro, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios de equipamiento, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- la superficie de ocupación será inferior al 2% de la superficie total del área;
- el índice de edificabilidad no excederá del 0,02 m²/m².
- las separaciones de las edificaciones a cualquier lindero será superior a la altura máxima construida.
- la altura máxima de las edificaciones será de 9 m.
- estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque, ni de las vistas panorámicas internas.

c.2 Las áreas destinadas a ocio admitirán usos y edificaciones acordes con su finalidad, manteniéndose las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura y separaciones exigidas en el punto anterior.

d) Ordenación. La implantación de usos y/o edificios con usos restringidos (según el Art. 3.6.2) que pudieran autorizarse, de acuerdo con el presente PGOU quedará condicionada a la previa aprobación de un Plan Especial de la unidad de ejecución delimitada.

2. Condiciones estéticas

La composición de los espacios libres deberán de diseñarse a tenor con el entorno.

Los cerramientos de espacios no deberán superar los 0,50 m, con paramentos ciegos de hormigón o piedra, dispuestos como muretes. Si se desea realizar cerramientos de altura superior, se utilizarán setos vegetales o herrería de cuidado diseño.

Para el tratamiento de plantaciones, se recurrirá a las variedades existentes en la zona o autóctonas, tanto a nivel de árboles como arbustos y plantas destinados a la formación de setos.

Los muros de contención serán preferentemente de mampostería.

3. Condiciones de uso

Se cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda.
- b) Comercial: Sólo se permitirá la existencia de kiosco de artículos para niños, plantas, periódicos, etc., con una superficie máxima de 9 m² y una altura de 3 m a cumbre.

- c) Oficinas: Pequeña oficina municipal, vinculada al servicio propio del parque con una superficie máxima de 15 m² y una altura máxima de 3 m a cumbre.
- d) Equipamiento: En las condiciones que expresamente establezca la Ordenanza Particular o el planeamiento de desarrollo. En general se permitirá la edificación únicamente para un kiosco musical-escénico de 25 m² de planta y 4,5 m de altura.
- e) Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre y edificaciones con las limitaciones contenidas en el apartado 2.c.2 de este artículo.
- f) Sanitario: Se permite únicamente con carácter de puesto de socorro, con una superficie de 25 m² y 3 m de altura.
- g) Se permitirán las instalaciones de servicio de parque, tales como almacenes de útiles de jardinería, invernaderos y aseos públicos.
- h) Se permitirán la realización de aparcamientos al aire libre, con una superficie menor al 10% de la superficie del parque y vías peatonales asfaltadas o embaldosadas que no superen el 20% de su superficie.
- i) Quedan prohibidos el resto de usos.

CAPÍTULO.7 RÉGIMEN DEL USO DE SISTEMA DE COMUNICACIONES

Art. 3.7.1 Relación y definición de los usos VI-Usos de Comunicaciones

Se establecen las siguientes modalidades:

- VI.a) Uso de circulación rodada.
- VI.b) Uso de circulación peatonal.
- VI.c) Uso de circulación ciclista.
- VI.d) Uso de aparcamiento.
- VI.e) Uso de garaje.
- VI.f) Uso de estación de autobuses.
- VI.g) Uso de estacionamiento y transporte por carretera.
- VI.h) Uso ferroviario.
- VI.i) Uso portuario.

VI.a) USO DE CIRCULACIÓN RODADA

El uso de circulación rodada al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados, tendrá en todo caso el carácter de servicio básico, y, por lo tanto, se considera autorizado en la totalidad de las zonas de usos globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa, quedando, naturalmente, a salvo las lógicas prioridades necesarias para evitar los conflictos de uso con relación a las circulaciones peatonal o, en su caso, ciclista.

No obstante, en las zonas destinadas a espacios libres, así como en los suelo de calificación pormenorizada en que la normativa de aplicación así lo exija, dicha autorización tiene un carácter restrictivo y orientado a no desvirtuar ni dificultar los usos principales.

En determinados casos y emplazamientos se puede establecer la coexistencia con los usos de circulación peatonal, cuya regulación -sobre accesos, horarios, tipos de vehículo, puntos, tiempos y modos de carga y descarga, aparcamiento y demás disposiciones- se llevará a efecto mediante la oportuna Ordenanza Municipal.

Los usos de circulación ciclista y de aparcamiento se consideran autorizados, salvo regulación expresa.

VI.b) USO DE CIRCULACIÓN PEATONAL

El uso de circulación peatonal se considera autorizado en la totalidad de las zonas de usos globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

VI.c) USO DE CIRCULACIÓN CICLISTA

El uso de circulación ciclista al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados, tendrá en todo caso el carácter de servicio básico, y, por lo tanto, se considera autorizado en la totalidad de las zonas de usos globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa, quedando, naturalmente, a salvo las lógicas prioridades necesarias para evitar los conflictos de uso con relación a las circulaciones peatonal o, en su caso, rodada.

Este uso se considera asimilado al de circulación rodada, salvo regulación expresa.

VI.d) USO DE APARCAMIENTO

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

El uso de aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados, tendrá en todo caso el carácter de servicio básico, y, por lo tanto, se considera autorizado en la totalidad de las zonas de usos globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa, quedando, naturalmente, a salvo las lógicas prioridades necesarias para evitar los conflictos de uso con relación a las circulaciones peatonal o, en su caso, ciclista.

No obstante, en las zonas destinadas a espacios libres, así como en los suelo de calificación pormenorizada en que la normativa de aplicación así lo exija, dicha autorización tiene un carácter restrictivo y orientado a no desvirtuar ni dificultar los usos principales.

En determinados casos y emplazamientos se puede establecer la coexistencia con los usos de circulación peatonal, cuya regulación -sobre accesos, horarios, tipos de vehículo, puntos, tiempos y modos de carga y descarga, aparcamiento y demás disposiciones- se llevará a efecto mediante la oportuna Ordenanza Municipal.

Este uso se considera asimilado al de circulación rodada, salvo regulación expresa.

Los usos de circulación peatonal, ciclista y de aparcamiento se consideran autorizados, salvo regulación expresa.

VI.e) USO DE GARAJE

Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regulador, de vehículos de motor mecánico, así como los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos y servicios e instalaciones auxiliares.

Categorías del uso VI.e Garaje

- Garaje de categoría 1ª.

Garajes de uso particular o individual para coches, con prohibición de camionetas, camiones, tractores y vehículos automóviles similares:

a) Adosados o incluidos en las plantas bajas, semisótanos, sótanos o lonjas de edificio de viviendas de categorías A, B o C.

- Superficie mínima: un coche por vivienda y 15 m².
- Superficie máxima: tres coches por vivienda y 80 m².

b) Anexos a viviendas de categorías A, B o C, pero en edificios independientes de las mismas:

- Superficie mínima: un coche por vivienda y 15 m².
- Superficie máxima: tres coches por vivienda y 80 m².

- Garaje de categoría 2ª.

Garajes de uso colectivo para coches de turismo y similares -con prohibición de camionetas, camiones, tractores y otros similares- con las debidas medidas correctoras y cumplimiento del Reglamento de Actividades M.I.N.P.:

- En las plantas bajas, semisótanos, sótanos o lonjas de edificios de viviendas colectivas, oficinas, comercios e industrias conforme a lo dispuesto en el Art. 4.1.12.
- Superficie mínima útil: 25 m² por coche, con un mínimo de 100 m² y capacidad de cuatro coches.
- Superficie máxima construida, incluyendo los usos auxiliares: 1.000 m².

- Garaje de categoría 3ª.

Garajes de uso colectivo para coches -con prohibición de camionetas, camiones, tractores y vehículos automóviles de longitud superior a los 5,50 m- con las debidas medidas correctoras y cumplimiento del Reglamento de Actividades M.I.N.P.:

a) Con carácter auxiliar o autónomo, en unidades edificatorias no residenciales, en parcelas y edificios de calificación pormenorizada y usos principales diferentes -terciarios, industriales, de equipamiento comunitario o de infraestructuras de servicios y bajo espacios libres- auxiliares o no. En caso de no ser autónomos su superficie construida de techo, incluyendo los usos auxiliares, no superará el 30% de la del total de la unidad edificatoria y el 50% de la del resto de los usos principales.

Superficie máxima construida del uso de garaje, incluyendo sus usos auxiliares: 4.000 m².

b) En edificio independiente, con uso exclusivo o compartido con los usos de comunicaciones compatibles -por ejemplo, estación de autobuses o ferroviario- sobre parcela de calificación pormenorizada. En este grupo se incluyen los «parkings», públicos o de concesión.

Ocupación máxima (edificio independiente) y superficie máxima construida, incluyendo los usos auxiliares: a determinar por la Ordenanza Particular o la ordenación pormenorizada.

- Garaje de categoría 4ª.

Garajes industriales. Para toda clase de vehículos automóviles, incluidos camiones, autobuses y tractores.

a) Individuales, con un máximo de tres vehículos y superficie construida inferior a los 200 m².

No se autoriza su emplazamiento en zonas de uso global residencial, tolerándose los existentes si se da la continuidad de uso y licencia. El Ayuntamiento puede retirar la licencia en el caso de producirse molestias y manifiesta incompatibilidad de uso con los colindantes o próximos.

b) Enclavados zonas de uso global industrial y portuario, sin ninguna limitación más que las propias del uso.

VI.f) USO DE ESTACIÓN DE AUTOBUSES

Se autoriza en zonas de calificación global de comunicaciones, industrial, terciaria, portuaria y de equipamiento y en terrenos de calificación pormenorizada de las referidas zonas, de acuerdo con el planeamiento general o subordinado, adoptando las obligadas medidas correctoras en evitación de molestias a los usos colindantes y próximos.

El uso es compatible con el de garaje de categoría 3.a-a.

- Ocupación máxima (edificio independiente): 1.000 m².
- Superficie máxima construida, incluyendo los usos auxiliares: 4.000 m².

En caso de compartir usos las superficies máximas del conjunto serán fijadas por la Ordenanza Particular o la ordenación pormenorizada.

VI.h) USO FERROVIARIO

Comprende las vías férreas y el de estación y los usos auxiliares, entre los cuales los talleres de reparación y los usos terciarios, de aparcamiento y de garaje, podrán ser objeto de regulación específica.

VI.i) USO PORTUARIO

Comprende las actividades de atraque, fondeo, carga y descarga de embarcaciones, lonja de pescado y sus usos auxiliares, almacenamiento en muelle o pabellón, reparación en carro, muelle o pabellón, aparcamientos y demás actividades autorizadas por la legislación sectorial aplicable, enunciando, sin carácter exhaustivo, los contenidos en los subgrupos siguientes:

- Almacenes y lonjas pesqueras.
- Almacenes del tráfico y comercio marítimo.
- Astilleros.
- Estación marítima.
- Usos industriales relacionados con la actividad.
- Dotaciones públicas propias del emplazamiento.
- Espacios libres de: muelles, reparación de barcos, depósitos de mercancías, auxiliares, aparcamientos y otros.

SECCIÓN 2º RÉGIMEN DEL USO B-1 REDES VIARIAS

Art. 3.7.2 Compatibilidad de usos globales**Uso característico:**

- El de circulación rodada (VI.a), en vías interurbanas (B.1-a) y (B.1-b), urbanas (B.1-c) y caminos rurales (B.1-d).
- El de circulación peatonal (VI.b), en los paseos peatonales (B.1-e).
- El de circulación ciclista (VI.c), en los itinerarios ciclistas (B.1-f).
- El de aparcamiento (VI-d), en vías urbanas.

Usos autorizados:

- Circulación ciclista, salvo prohibición expresa sectorial o administrativa.
- Solamente en aceras y espacios sin circulación de vehículos: circulación peatonal, salvo prohibición expresa sectorial o administrativa.
- Usos auxiliares de las vías interurbanas -sólo en las zonas B.1-a y B.1-b.- autorizados por la legislación sectorial: áreas de descanso, áreas de servicio, básculas, aparcamiento, puestos de socorro y similares.
- Gasolineras o estaciones de servicio.
- Comercial, categoría 1ª (kioscos y similares).
- Espacios libres ordinarios (V.a-1), de protección (V.a-4), paseos peatonales y ciclistas (V.a-6), cauces (V.a-8).
- Redes comunes de instalaciones, autorizados también bajo calzadas de circulación.
- En las zonas aún no desarrolladas y calificadas como B.1-a Vía interurbana y B.1-b Vial interurbano de ronda, se autorizan los cultivos rurales -sin edificaciones- provisionalmente, en tanto no se ejecuten los viales.
- Los espacios bajo los puentes del Sistema General Viario, podrán ser objeto de otros usos públicos (Garbigune, instalaciones Deportivas, etc.").

Usos autorizados-restringidos:

Solamente en aceras y espacios sin circulación de vehículos:

- El resto de los espacios libres, (V.a-2), (V.a-3), (V.a-5) y (V.a-7).
- Elementos especiales de las infraestructuras, tales como arquetas, depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de tamaño mediano.

Usos prohibidos:

- Los no autorizados expresamente.
- Los rurales, salvo los cultivos de carácter provisional autorizados.

Art. 3.7.3 Condiciones del espacio y edificios vinculados al sistema viario

1. Condiciones para el viario peatonal:

- a) Trazado: Deberá corresponderse con lo previsto en los planos de ordenación de la Norma o de los planes que la desarrollen.
- b) Escalones: Se evitará en lo posible, y en todo caso, no se admitirán en número inferior a 2 y mayor que 10 en tramada, con altura de escalón superior a 10 cm e inferior a 17 cm y longitud de huella inferior a 35 cm.
- d) Rampas: Se recurrirá a ellas para evitar, donde sea posible, los escalones. La pendiente máxima de las rampas no superará el 8%.
- e) Arbolado: Se exigirá la disposición de 1 árbol por cada 5 m lineales de paso mínimo, colocados al tresbolillo, o cada 10 m lineales colocados en paralelo a ambas márgenes del paseo.

2. Condiciones generales para el viario rodado

Se establecen como tales, las contenidas en la Ley 2/1989 Reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco y su modificación Ley 2/91, así como la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia 2/1993, de 18 de febrero, y sus disposiciones complementarias y reglamentarias y demás disposiciones vigentes o que puedan promulgarse con posterioridad.

Las vías rodadas deberán ajustarse a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en la Memoria de este PGOU y en los Planos de Ordenación, además de las determinaciones de las Normas de contenido de los Proyectos de Urbanización.

Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos de las presentes Ordenanzas, indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta, precisando las alineaciones y rasantes, la distribución de calzadas para vehículos, aparcamientos, protecciones, aceras y paseos para peatones, arbolado y superficies de jardinería, con el fin de separación, protección y ornamentación.

Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red básica establecidas por el PGOU, siendo su misión señalar la localización exacta de aquellas líneas. En suelo urbano, deberán hacerse estas precisiones a través de Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización con las mismas limitaciones anteriores. La definición y precisión sobre el

terreno, no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio, por distorsión de la trazada, modificación de los radios de curvatura de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las determinaciones de la legislación aplicable.

El informe favorable de los órganos superiores con competencia en la materia no prejuzga el ejercicio de la competencia municipal, por razones urbanísticas.

No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limite la contemplación del paisaje o altere su armonía.

3. Condiciones de los accesos

Queda prohibido realizar garajes o aparcamientos en todo el frente de fachada, con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aquéllos a nivel del acceso rodado, la entrada y salida será única o a lo sumo doble, a razón de un acceso por cada 30 m de fachada.

Los garajes-aparcamientos dispondrán, dentro de la propiedad, de un espacio de acceso de tres m (3 m) de ancho y cinco de fondo como mínimo con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

SECCIÓN 3º RÉGIMEN DEL USO B-2 GARAJE-APARCAMIENTO PÚBLICO

Art. 3.7.4 Compatibilidad de usos globales

Uso característico:

Garaje, estacionamiento de vehículos. Titularidad pública, aunque quepa la concesión administrativa.

Usos autorizados:

- Comercio, categoría 1ª.
- Espacios libres de uso público (V.a).
- Gasolinera o estación de servicio.

Usos autorizados-restringidos:

Estación de bus (VI.f).

Usos prohibidos:

Los no autorizados expresamente.

Art. 3.7.5 Condiciones de los edificios y locales de uso de garaje

1. Condiciones de edificación

- a) Se aplicarán las condiciones de volumen y disposición, técnicas y de salubridad de las presentes Ordenanzas, así como la normativa específica y básica aplicable.
- b) Se exigirá una superficie efectiva de ventilación directa al exterior o a patio equivalente al 4% de la superficie útil del garaje propiamente dicho.

Cuando por razones de ubicación del local no se pueda lograr la ventilación directa, se exigirá, al menos, un conducto de ventilación independiente hasta la cubierta, por cada 100 m² o fracción de garaje, en edificios y locales de nueva planta, y, si técnicamente fuese posible, en los existentes y objeto de reforma, sin perjuicio de la reglamentación específica.

- c) Los garajes construidos en sótanos tendrán una altura libre mínima de 2,10 m, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota, y una altura máxima de 3 m.

La superficie de cada plaza de garaje tendrá la misma cota bajo la rasante; ésta será continua siguiendo la pendiente de la rasante de la calle, la cual se dispone -a nivel genérico y orientativo- a 2,50 m bajo ella, y se comunicarán por una calle de distribución de 4 m de ancho mínimo. Esta «calle» se dispondrá, genéricamente, continua a lo largo de la edificación, teniendo una entrada y una salida dispuestas en los extremos de ella, a fin de no provocar vados. Quedan exentos de esta obligación los sótanos adosados a calles con más de un 8% de pendiente.

Se cumplirán, no obstante, las condiciones establecidas en la Orden de 30 de diciembre de 2002, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en cuanto a dimensiones mínimas de plazas, ventilaciones, incendios, accesibilidad desde la vivienda, anchura, pendientes de rampas, etc.

2. Obligatoriedad de plazas de garaje

En edificios residenciales será obligatorio disponer como mínimo de una plaza de garaje por cada unidad de vivienda.

SECCIÓN 4º RÉGIMEN DEL USO B-3 ESTACIONES Y ZONAS DE TRANSPORTE

Art. 3.7.6 Compatibilidad de usos globales

Usos característicos:

- B.3-a Estación de autobuses (BG): Acceso y estacionamiento de autobuses y tránsito de viajeros.
- B.3-b Estacionamiento de transportes (PK): Acceso y estacionamiento de camiones y tránsito, carga, descarga, depósito temporal e intercambio de mercancías.
- B.3-c Zona ferroviaria (TZ): Acceso, estacionamiento y mantenimiento de trenes, depósito temporal de mercancías y tránsito de viajeros.

Usos autorizados:

Con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del área, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en los Art. 3.1.1 y Art. 3.1.3 c), se admiten pequeñas actividades industriales, terciarias y de equipamiento comunitario, así como espacios libres dotacionales:

- Vivienda, categorías A y B, con dos viviendas por área, como máximo, para guarda o conserje.
- Industria, categorías 1ª y 2ª.
- Almacén, categorías 1ª y 2ª.
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª.
- Comercios, categorías 1ª y 2ª.
- Hoteleros, categoría 1ª.
- Socio-culturales (IV.d-3).
- Espacios libres.
- Garajes, categoría 1ª, auxiliares de la vivienda.
- Garajes, categorías 2ª y 3ª.
- Garajes, categoría 4ª, sólo en B.3-b.

Usos autorizados-restringidos:

- Industria, categoría 3ª, sólo en B.3-b y B.3-c.
- Almacén, categoría 3ª, sólo en B.3-b y B.3-c.
- Comercio, categoría 3ª, sólo en B.3-a y B.3-c.
- Hotelero, categoría 2ª.
- Garajes, categoría 4ª.
- Estación de bus, en zonas B.3-b y B.3-c.
- Estación de transporte (VI.g), en zona B.3-c.

Usos prohibidos:

Los no autorizados expresamente.

Art. 3.7.7 Condiciones de los espacios y edificios vinculados al uso de estaciones y zonas de trasportes

1. Condiciones de los viales ferroviarios

Constituyen el área de los terrenos ocupados por las vías e instalaciones complementarias (andenes de circulación, cambios, etc.) y el área de protección del ferrocarril.

En estas áreas, se permitirá únicamente la edificación de garitas o de edificaciones singulares, al servicio de la explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario.

La delimitación de estas áreas queda recogida en los planos de calificación del suelo.

2. Condiciones para las estaciones ferroviarias

- Usos permitidos:

a) Servicio ferroviario de atención al viajero (estación) y generales al pueblo (Correos).

b) Servicios complementarios de atención al viajero, comprendiendo los restaurantes, cafeterías, comercios.

c) Equipamientos de la estación que comprende la zona de oficinas, dormitorios y viviendas de servicios a las estación.

- Aprovechamiento: La edificabilidad de las áreas de estación será como máximo de 1 m²/m² y la ocupación en planta máxima de la parte edificada del 50%. No computando para estos parámetros, como superficie edificada, las zonas de andén y pórticos cubiertos.

- Estéticas: Los edificios deberán de tratarse con gran singularidad escénica, no admitiéndose obras de baja calidad formal y material, dada su singularidad y uso público.

3. Condiciones para las estaciones de autobuses

- a) Pueden situarse en espacios abiertos de vías urbanas, en espacios abiertos de uso específico o en garaje de categoría 4ª.
- b) En caso de ubicarse en espacios abiertos, se autorizan marquesinas y casetas de billetes y aseos, con una superficie no superior a 50 m² de ocupación cerrada y altura total inferior a los 4,5 m y superior a los 3 m.
- c) Cumplirán las condiciones de seguridad e higiene de la legislación específica.
- d) El diseño y materiales tendrán una calidad contrastada, integrándose, además, en el entorno urbano de manera difusa.

SECCIÓN 5º RÉGIMEN DEL USO B-4 PUERTO

Art. 3.7.8 Compatibilidad de usos globales

Usos característicos:

- Portuarios, conforme a la Ley de Puertos.
- Industria, categoría 3ª.

Usos autorizados:

Con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del área, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en los artículos 1.3.1/5 y 1.3.6/c, se admiten pequeñas actividades industriales, terciarias y de equipamiento comunitario, así como espacios libres dotacionales:

- Vivienda, categorías A y B, con dos viviendas por área, como máximo, para guarda o conserje.
- Industria, categoría 1ª-a, sólo adscrita a la vivienda autorizada.
- Industria, categoría 2ª.
- Almacén, categorías 1ª y 2ª, sólo como auxiliares.
- Almacén, categoría 3ª.
- Oficinas, categorías 2ª y 3ª.

- Comercios, categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Hoteleros, categoría 1ª.
- Equipamiento comunitario relacionado con la actividad portuaria.
- Socio-culturales, hosteleros (IV.d-3/1).
- Garajes, categoría 1ª, auxiliares de la vivienda autorizada.
- Garajes, categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Ramales ferroviarios.
- Gasolinera o estación de servicio.
- Infraestructuras de instalaciones, salvo grandes estaciones de depuración de aguas, vertedero (VII.c) y estación de tratamiento de residuos (VII.d).

Usos autorizados-restringidos:

- Industria, categoría 4ª.
- Almacén, categoría 4ª.
- Hoteleros, categoría 2ª.
- Equipamiento comunitario.
- Estaciones de bus (VI.f) y de transportes (VI.g).
- Industria de obras públicas (VI.j).
- Infraestructuras de instalaciones no comunes, salvo grandes estaciones de depuración de aguas, vertedero (VII.c) y estación de tratamiento de residuos (VII.d).

Usos prohibidos:

- Grandes estaciones de depuración de aguas, vertedero (VII.c) y estación de tratamiento de residuos (VII.d).
- Los no autorizados expresamente.

Art. 3.7.9 Condiciones de los espacios y edificios portuarios

Condiciones generales

a) Los edificios situados en áreas portuarias cumplirán las disposiciones que rigen para los usos pormenorizados de las parcelas en que se asienten.

Los edificios de industria portuaria (II.a, categoría 3ª) cumplirán las disposiciones que rigen tales usos en el Art. 3.7.1 y los Art. 3.3.3 a Art. 3.3.6 inclusive, cuidando particularmente las relativas a:

- Defensa del medio atmosférico.
- Protección de las aguas continentales y marinas.
- Residuos sólidos.
- Control de efectos contaminantes.

b) Las condiciones de edificación, composición y estética, serán las contenidas en el Plan Especial, en su caso, pero no podrán rebajar las exigencias de calidad contenidas entre las exigidas para la industria de 2ª categoría.

c) Los espacios libres portuarios se ajustarán a lo dispuesto en el Plan Especial.

d) En cualquier caso los usos y edificaciones portuarias no producirán impactos visuales al conjunto de las fachadas urbanas al mar: Casco Viejo desde Tala, Frantxunatxe, Portu Zaharra, Lamera, Artza y cantil de Txibitxiaga.

CAPÍTULO.8 RÉGIMEN DEL USO Z-SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS

Art. 3.8.1 Relación y definición de los usos VII-Usos de infraestructuras básicas de servicios

Se establecen las modalidades siguientes:

- VII.a) Abastecimiento y depuración de agua potable.
- VII.b) Evacuación y depuración de aguas sucias.
- VII.c) Vertedero de residuos sólidos.
- VII.d) Estación de tratamiento de basuras.
- VII.e) Suministro y transformación eléctrica.
- VII.f) Telefonía, telecomunicación y señalización.
- VII.g) Abastecimiento de combustibles.
- VII.h) Almacenaje y tratamiento de productos energéticos.

VII.a) ABASTECIMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUA POTABLE

Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento, los depósitos reguladores de almacenamiento y distribución, las redes de distribución y los usos auxiliares correspondientes.

VII.b) EVACUACIÓN Y DEPURACIÓN DE AGUAS SUCIAS

Comprende las estaciones de tratamiento y depuración, las estaciones de bombeo y los grandes colectores y la red de alcantarillado y sus elementos de pequeña depuración, regulación y registro.

VII.c) VERTEDERO DE RESIDUOS SÓLIDOS

Comprende los vertederos controlados para la eliminación de residuos orgánicos e inertes, autorizados de forma expresa y sometidos a las condiciones de la legislación medioambiental vigentes.

VII.d) ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE BASURAS

Comprende las instalaciones especiales para el tratamiento, la recuperación o la eliminación de los residuos de cualquier tipo, tales como garbigunes, estaciones u hornos de incineración, de aprovechamiento, transformación, recuperación o de obtención de energía, de acuerdo con las condiciones de la legislación vigente.

VII.e) SUMINISTRO Y TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICA

Comprende las centrales de producción, estaciones y subestaciones de distribución y transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución y de alumbrado público.

VII.f) TELEFONÍA, TELECOMUNICACIÓN Y SEÑALIZACIÓN

Comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y TV, las antenas de todo tipo, los faros y similares, así como las redes de telefonía y telecomunicación por cable.

Las centrales telefónicas, las emisoras y los centros de producción de radio y TV, se consideran asimilados a los usos comerciales y de oficinas.

VII.g) ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES

Comprende las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento correspondientes a las mismas. También se incluyen en este uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos, los depósitos de derivados pesados del petróleo -«gas oil» y «fuel oil»- y los depósitos de gases licuados.

Las instalaciones destinadas a la producción y almacenamiento de productos combustibles, destinadas a la venta, se consideran, a todos los efectos, como usos industriales.

VII.h) ALMACENAJE Y TRATAMIENTO DE PRODUCTOS ENERGÉTICOS

Corresponde esta modalidad de uso a la actividad de extracción -terrestre o marítima -,almacenaje y primer tratamiento de productos petrolíferos, así como la red necesaria de gasoductos u oleoductos, no vinculados con el consumo o abastecimiento directo de la población (que correspondería a la modalidad anterior VI.g.-Abastecimiento de combustibles), y representada en la actualidad por la planta de Matxitxako dependiente de la estación de extracción marina conocida vulgarmente como «Gaviota».

Art. 3.8.2 Condiciones del espacio y edificaciones de infraestructuras de servicios

1. Condiciones generales

a) Instalaciones existentes: Quedan consolidadas en sus usos y característica edificatorias actuales.

b) Ampliaciones o edificaciones de nueva planta: Las edificaciones e instalaciones actuales pueden ser ampliadas hasta un 20% sobre la superficie construida y ocupación de suelo actuales. Las nuevas edificaciones o ampliaciones en el exceso sobre el citado 20% requerirán la ejecución de proyectos de impacto ambiental y una aportación de terrenos equivalente a la

edificabilidad de 0,2 m²/m² resultante total, pudiendo aportarse los terrenos excedentes de la edificación existente, en su caso.

Las ampliaciones autorizadas de edificios deberán separarse de los linderos una distancia no inferior a su altura.

c) Los Sistemas Generales de Infraestructuras de servicios ubicados en el ámbito de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai deberán contemplar las determinaciones del artículo 103 del PRUG.

2. Condiciones del sistema de telecomunicaciones

a) Para las canalizaciones de la red futura, por el resto de los servicios se deberán prever y respetarse unas separaciones de 30 cm de distancia en el caso de cruzamiento y 50 cm en los de paralelismo.

b) En aceras, plazas, y en general en las vías públicas se preverá un espacio de 4 m² por cada mil habitantes para la instalación de armarios de intemperie destinados a los equipos activos necesarios para la prestación de servicios de telecomunicación.

Art. 3.8.3 Compatibilidad de usos globales

Uso característico:

El correspondiente a la modalidad de usos globales asignada a cada área.

Usos autorizados:

- Vivienda cat. A y B: 2 viv. por área, como máximo, para guarda o conserje.
- Industria, categoría 1ª-a, sólo adscrita a la vivienda autorizada.
- Espacios libres de uso público (V.a).
- Gasolinera o estación de servicio.

Usos autorizados-restringidos:

En cada área, los demás usos de infraestructuras (VII), distintos del característico y compatibles con éste.

Usos prohibidos:

Los no autorizados expresamente.

Régimen de uso para la zona «Z-2», estación o planta de gas de Matxitxako:

Uso característico:

Extracción, primer tratamiento y transporte de hidrocarburos.

Usos autorizados:

- Vivienda cat. A y B: 2 viv. por área, como máximo, para guarda o conserje.
- Industria, categoría 2ª.
- Almacén, categoría 3ª.
- Oficinas, categorías 2ª y 3ª.
- La dotación de espacios libres y equipamiento comunitario exigible por el Reglamento de Planeamiento y el Sanitario (IV.e), deportivo (IV.f) y hostelero (IV.d-3/1) necesarios para la instalación.
- Garaje auxiliar de las viviendas autorizadas, categoría 1ª.

Usos autorizados-restringidos:

- Anexos viarios, gasolinera e industria de obras públicas.
- Los demás usos de infraestructuras (VII), distintos del característico y compatibles con éste.

Usos prohibidos:

Los no autorizados expresamente.

CAPÍTULO.9 CONDICIONES DE USO EN LAS PARCELAS NO EDIFICABLES Y EL SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN**Art. 3.9.1 Usos en las parcelas libres privadas o de acceso restringido**

1. Con carácter general, el suelo de las parcelas privadas, así como el de las públicas de uso restringido, considerado como libre de edificación por el planeamiento pormenorizado, no podrá ser edificado sobre la rasante, destinándose a usos compatibles con los autorizados, con prohibición del almacenaje y del trabajo productivo.
2. En las parcelas privadas libres R-4, se permite el garaje, categoría 1ª-b, siempre que la Ordenanza Particular o el planeamiento pormenorizado así lo autorice.
3. En las parcelas privadas libres industriales se permiten las actividades de almacenaje y laborales circunstanciales y no permanentes de corta duración.

4. En el caso y bajo las condiciones que en que la Ordenanza Particular o el planeamiento de desarrollo lo autoricen, se podrá ocupar bajo la rasante el suelo libre. En tal caso, los usos autorizados en dicha planta serán los mismos que los permitidos en los sótanos o semisótanos -según el caso- de la parcela pormenorizada y deberán constituir, obligatoriamente, una prolongación física y funcional de las plantas situadas bajo la edificación. No se tolerarán, pues, las plantas bajo rasante aisladas o autónomas.

Art. 3.9.2 Usos en las parcelas libres públicas

a) Parcelas de acceso público libre, peatonales y dotaciones de espacios libres, situadas en manzanas residenciales R', industriales I' o terciarias T'.

Usos autorizados:

- Sobre rasante:

Espacios libres (V).

Circulación peatonal (VI.a).

Circulación ciclista (VI.b)

Comercial, categoría 1ª.

- En general no se permite la edificación bajo rasante en estas parcelas.

- Sólo en las parcelas en que el la Ordenanza Particular o el planeamiento de desarrollo permita expresamente la ocupación bajo la rasante, se autorizan los siguientes usos: Garaje, categorías 2ª y 3ª. Almacenes, categoría 1ª. Elementos de las redes de infraestructuras VII.a, VII.b, VII.e, VII.f y VII.g.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

b) Parcelas libres, situadas en manzanas y zonas L y L', del sistema de espacios libres

Los usos se ajustarán a lo dispuesto en el Art. 3.6.3.

TÍTULO 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO.1 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1º CONDICIONES DE VOLUMEN Y DISPOSICIÓN

Art. 4.1.1 Unidad mínima de diseño edificatorio y de urbanización

Se han considerado como tales los terrenos que se conforman urbanísticamente unitarios, definidos en los planos de ordenación y que corresponden genéricamente a las unidades edificatorias asignadas a parcelas, para las cuales debe de realizarse con anterioridad a la urbanización y edificación un anteproyecto de conjunto en el que se definirán:

- La topografía actual y futura del conjunto urbanizado.
- La ordenación futura de las determinaciones de uso de suelo.
- Esquemas de las instalaciones urbanas precisas.
- La tipología edificatoria.
- Composición conjunta de fachadas y plantas.
- Alineaciones y rasantes.
- Situación de portales y soportales si los hubiera.
- Accesos a garajes.

A efectos de conseguir una más correcta dirección del proceso urbano, el Ayuntamiento podrá, si lo estima conveniente, redactar con anticipación a la iniciativa privada el citado anteproyecto.

Art. 4.1.2 Cómputo de la edificabilidad

1. La edificabilidad total o superficie construida, expresada en m², tiene carácter máximo, salvo lo dispuesto en el Art. 3.2.3.

Se diferencian las edificabilidades de las plantas situadas «sobre la rasante» (SR), de las plantas situadas «bajo la rasante (BR).

2. Edificabilidad sobre rasante.

Se computará toda la edificación bajo techo de las distintas plantas, cuyo volumen se levante por encima de la «cota de planta baja» señaladas para cada edificación. Si no figura determinada esta «cota de planta baja», se tomará como referencia la cota de la rasante de alineaciones o la cota del terreno urbanizado.

Así mismo, se computarán:

- Los semisótanos, en un 50%
- Las plantas de semisótano que posean al menos un 25% de su perímetro en fachada a calle, y su suelo se mantenga accesible a nivel de la misma o con diferencias respecto de éste de menos de 0,60 m
- Las superficies de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados.
- Los espacios bajo cubierta de altura superior a 1,60 m.

No se computarán las superficies construidas de los siguientes espacios:

- Vuelos abiertos o terrazas.
- Soportales y espacios libres bajo edificación, siempre que tengan una dimensión mínima de 3 m y no se consideren como portales.
- Espacios bajo cubierta de altura inferior a 1,60 m.
- Patios de manzana y de luces.

3. Edificabilidad bajo rasante.

La edificación realizada bajo la «cota de planta baja» se denominará edificabilidad «bajo rasante» en su parte computable, a saber, las plantas sótano y el 50% de los semisótanos no accesibles desde la calle.

4. Los aprovechamientos asignados a cada Unidad de Ejecución por las Ordenanzas Particulares se consideran aproximados, cuando se trate de parcelas en Suelo Urbano con alineaciones impuestas, y podrán ser concretados mediante mediciones a escala mayor o más precisa, ajustada a ordenación a juicio del Ayuntamiento.

Art. 4.1.3 Alineaciones, nivelaciones y rasantes

Alineaciones, nivelaciones y rasantes, son las líneas, planos y perfiles que determinan el espacio urbano:

- Alineación de vía pública: Es la línea que determina y define sobre el suelo la frontera de la vía pública con los demás espacios urbanos.
- Alineación de la edificación: Es la línea que determina las fachadas de la edificación. Tanto a nivel de la calle (exterior) como de patios (interior).

- Nivelaciones: Son los distintos planos horizontales, a cuyas cotas de nivel se dispondrán tanto los espacios urbanos como las plantas de las edificaciones.
- Rasantes: Son las líneas determinadas por la intersección de los planos que conforman los espacios urbanos y el plano vertical.

Las alineaciones, nivelaciones y rasantes definidas en los planos de ordenación del suelo urbano serán de obligado cumplimiento, tanto para los proyectos de urbanización como para los edificios privados y públicos.

Las definidas en los suelos aptos para urbanizar, en los que se refiere a vialidad pública y demás equipos y servicios urbanos, serán de especial observancia y obligatorios, siempre que su modificación no justifique objetivamente su no idoneidad.

Art. 4.1.4 Cota de planta baja

La cota de planta baja determina la rasante del forjado sobre la que se contabilizan el número de plantas, la última construida y la superficie construida.

Las construcciones que se realizan por debajo del forjado situado en la «cota de planta baja» tienen el carácter de sótanos o semisótanos a los efectos de estas Ordenanzas.

Viene definida como máximo por el plano horizontal situado a 0,70 m de la rasante de vía pública. Esta cota de planta baja la fijará el Ayuntamiento en cada caso, previo Estudio de Detalle, con justificación expresa entre 0,00 m y 0,70 m. Esta disposición no es de aplicación en el ámbito de la zona portuaria que se regirá por su Plan Especial.

La determinación física en el terreno de la «cota de planta baja», a la hora de replantear un edificio de nueva planta se realizará en relación a la urbanización circundante que se haya materializado en el terreno. Esta determinación física se realizará por el Ayuntamiento a solicitud del interesado.

Art. 4.1.5 Número de plantas y altura máxima. Entreplantas y áticos retranqueados

1. Número de plantas y altura máxima.

a) Son dos índices que determinarán la altura de la edificación.

b) El número de plantas será el de las que construyan sobre el forjado situado en la "Cota de Planta Baja".

En los Planos de Ordenación y Ordenanzas Particulares se establecen -expresadas en un número de plantas igual a PB+N- las alturas máximas o, en su caso, las obligatorias, siendo PB la planta baja o planta directamente accesible desde la rasante o calle a la que el edificio muestre principalmente su fachada y N el número máximo de plantas sobre dicha planta baja.

c) En el caso de una unidad edificatoria que tenga fachadas y/o accesos a dos calles con diferente cota media de rasante, se establecerán las dos alturas correspondientes; en caso de que figure una sola cifra o éstas se presten a confusión, la altura máxima adoptada será la que produzca un edificio de !a menor altura entre las posibles alternativas.

d) El perfil máximo envolvente en cada plano transversal de fachada, será el que resulte de la aplicación de las presentes Ordenanzas de altura, de formación de cubierta - especialmente las que contiene el Artículo 3.3.28- y de altura libre o parcial máxima aplicable a las diferentes plantas.

En ningún caso se podrá deducir de tal perfil resultante o envolvente máximo un número de plantas mayor al que lo ha originado por aplicación posterior de alturas parciales o libres de plañía inferiores a las máximas

e) La altura máxima será la distancia entre el plano horizontal que contenga la "Cota de Planta Baja" y el plano superior del último techo.

f) No contará en el número de plantas edificables el posible aprovechamiento bajo cubierta que esté comprendido dentro del volumen definido por los planos indicados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no originen cualquier punto, una altura superior a 3 m libres sobre el forjado horizontal o techo de la última planta computable. Cuando se supere dicha altura de metros en cualquier punto de la planta bajo cubierta, computará una planta más, salvo que se justifique por la profundidad del edificio y no exista otra solución lógica. En cualquier caso el espacio bajo

cubierta no puede ser habitable ni destinarse a usos principales de vivienda, trabajo o dotaciones, salvo lo previsto en este PGOU.

g) Cuando el terreno en pendiente origine en su cota inferior una planta baja destinada a local comercial, o cualquier otro uso diferente a vivienda, ésta no podrá sobrepasar los 4 m de altura libre máxima en cualquier punto.

h) La altura máxima de la edificación permitida se medirá desde la cara superior del forjado situado a la "Cota Planta Baja", hasta la cara superior del forjado del techo de última planta o encuentro del plano superior del alero con el plano vertical que contiene la alineación de fachada.

i) Sólo se permitirán por encima de la altura máxima definida en el párrafo anterior las construcciones para albergar máquinas, ascensores, instalaciones y chimeneas de ventilación. También se permiten los locales bajo cubierta destinados a los usos auxiliares comunitarios y trasteros particulares, computándose en éstos, a nivel de edificabilidad, las superficies con altura superior a 1,60 m cuando puedan considerarse lucrativos.

2. Entreplanta.

Se considera como tal la planta sobre la baja que resulta englobada dentro del pórtico o soportal cuando lo permiten las alturas resultantes, por efecto de ordenación compositiva, al mantener la altura uniforme del soportal en calles con pendiente.

Debe cumplir con la ordenanza de alturas parciales de cualquier planta sobre la baja y se tolera el uso para viviendas.

3. Áticos retranqueados.

Cuando no se señale expresamente en la normativa de aplicación, la profundidad de retranqueo de los áticos será de 2,50 m desde la alineación que le corresponda.

Art. 4.1.6 Alturas libres de las plantas

1. Edificios residenciales

a) La altura libre máxima de las plantas bajas será de 4,00 m y la mínima de 3,30 m, correspondiendo a la Administración actuante, Ayuntamiento en este caso, fijar la altura definitiva, que se hará mediante Estudio de Detalle, en relación con las alturas de los edificios colindantes, al objeto de conseguir igualar las cornisas en la medida de lo posible. En casos muy particulares,

previo Estudio de Detalle, y siempre en función de las alturas de los edificios colindantes, podría autorizar el Ayuntamiento, hasta una altura libre máxima de planta baja de 4,80 m.

En las plantas superiores la altura libre tendrá unos mínimos de 2,50 m y un máximo de 2,80 m, que el Ayuntamiento fijará en el propio Estudio de Detalle, en relación con las alturas de los edificios colindantes, al objeto de conseguir igualar las cornisas en la medida de lo posible.

Los espacios destinados a aseos, baños, pasos y trasteros podrán tener una altura libre de 2,20 m.

Los garajes construidos en sótanos tendrán una altura libre mínima de 2,10 m, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota, y una altura máxima de 3 m.

Las plantas bajas dedicadas a locales de negocio o locales comerciales, cuya altura libre sea superior a 4,60 m, permitirá la construcción de entreplantas, siempre que quede en la parte baja una altura libre de 2,50 m y en la alta una altura libre de 2,00 m. Sólo se permitirá construir entreplanta en el 50% de la superficie del local.

b) Los edificios situados en áreas calificadas como «Casco Antiguo» quedan excluidos del cumplimiento de lo contenido en el apartado anterior, quedando sujetos a las disposiciones legales vigentes en materia de rehabilitación de viviendas y a la lógica adaptación a las concretas circunstancias, ajustándose de modo análogo a la normativa.

2. Edificios no residenciales: Se ajustarán a las disposiciones específicas sectoriales relativas a lugares de trabajo o edificios públicos. En ningún caso tendrán alturas inferiores a los 3,30 m en planta baja y 2,60 m en plantas altas, salvo en los edificios existentes dentro de ordenación.

Art. 4.1.7 Patios

Patios: Son los espacios libres situados dentro de alineaciones. Pueden ser abiertos o cerrados, según que los paramentos de la edificación en torno al patio cierren completamente el contorno (salvo por arriba) o no.

A los efectos de estas Ordenanzas, se distinguen tres tipos de patio: patio de manzana, de luces y de conductos o patinejo.

1. Patio de manzana:

Es el espacio libre de edificación, salvo la planta baja, en su caso, que resulta en el interior de las alineaciones al distribuir el volumen edificable; puede ser cerrado o abierto según que sean sus límites líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

En cualquier caso el patio estará comunicado con la red de accesos del edificio al que dé servicio, y será accesible para limpieza, mantenimiento y uso.

Si el patio de manzana, en toda o parte de su superficie, se destina a garantizar a la edificación acceso de personas y bienes, deberá cumplir con la condición de espacio urbano exterior accesible de la Ordenanza de Espacio Exterior.

No se permite el almacenamiento en el patio ni el cierre del mismo.

2. Patio de luces:

Es el patio que garantiza a la edificación ventilación y en cierto grado iluminación natural. Se permitirán patios de luces exclusivamente para ventilación o iluminación de escaleras, aseos, cocinas y dos dormitorios por vivienda.

En cualquier caso el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de accesos del edificio al que dé servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

Se establecen tres tipos de patios de luces distintos según los usos de las piezas que se iluminen y ventilen a través de él (situación):

- a) Patios a los que pueden obrar cocinas, escaleras, aseos y dormitorios.
- b) Patios a los que pueden obrar cocinas, escaleras, aseos pero no dormitorios.
- c) Patios a los que no obran dormitorios ni cocinas.

En los patios en que se den distintos tipos de usos en las distintas plantas, prevalecerán siempre las condiciones de dimensionamiento más desfavorables, es decir, las que representen una exigencia mayor de lado mínimo o superficie.

Las condiciones para su dimensionamiento se establecen en base a la superficie mínima S en m^2 y el lado mínimo L en m , que a su vez es el diámetro del círculo mínimo inscribible en él, y se especifican en el cuadro siguiente:

Nº plantas	Situación	L (m)	S (m^2)
1	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
2	A	3	12
	B	3	11
	C	3	9
3	A	4	20
	B	3	16
	C	3	9
4	A	5	30
	B	4,5	25
	C	3	9
5	A	5	30
	B	5	25
	C	3	9

Todos los vuelos en el interior de los patios (tenderos, pasos, balcones, etc.) se considerarán superficie no contabilizante a efectos de dimensionamiento de patio.

No contabilizarán como superficie reglamentaria de patio aquellas adyacentes al núcleo del patio que, aun sirviendo como entrantes de ventilación e iluminación, no sea inscribible en su interior un círculo de 2 m de diámetro. Cualquier entrante respecto de la superficie general del patio, para poder ventilar una pieza a través de él, deberá cumplir la condición de tener una dimensión mínima superior a 1,50 m, y no podrá distar el plano de ventilación siguiendo la dirección de la línea de luz recta más de 2,5 m del perímetro de un círculo inscribible en el patio de diámetro el lado mínimo correspondiente.

El número de plantas a efectos de dimensionado de patios se contabilizará a partir del suelo de la primera vivienda o local que haga uso de la iluminación y ventilación de dicho patio, excluyendo los sistemas cenitales.

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas, medidas normalmente al próximo se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas y desde el punto más saliente cuando se establezcan balcones o galerías voladas.

Se permite la cubrición de los patios, siempre que se efectúe ésta con acristalamiento translúcido e incoloro y presente una superficie de ventilación mínima en m^2 igual a la superficie del patio y la proyección del plano horizontal de la superficie de iluminación con cristal sea como mínimo el 90% de la superficie del patio. Se permitirá, así mismo, el uso de materiales plásticos con las mismas características.

Patio de luces abierto a fachada: Es el patio en el que uno de sus lados está abierto directamente al exterior y cumple las condiciones mínimas exigidas.

Sólo se permiten patios abiertos en las fachadas que dan a los espacios de separación entre bloques edificatorios, no permitiéndose en ningún caso en las fachadas que dan a las calles exteriores o al patio de manzana.

Regirán para los patios abiertos a fachada las mismas condiciones respecto a dimensiones y uso que los que se han especificado para los patios de luces, pudiendo reducirse las dimensiones de su profundidad respecto de la fachada.

3. Patio de conductos o patiejo:

Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios así como la ventilación cruzada del edificio.

Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta. Su sección libre horizontal mínima será de 0,75 m².

Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 1 metro por encima de la abertura del patiejo a la cubierta.

Eventualmente podrá cubrirse el patiejo de claraboyas, dejando libre el paso del viento a través de él, y llevando los conductos de humo y salidas o tomas de aire por encima de dicha claraboya.

Art. 4.1.8 Semisótanos y sótanos

1. Semisótanos

Se considera planta de semisótano a la planta completa de una unidad edificatoria mínima, el perímetro de cuyo suelo quede en gran parte por debajo de la cota de las rasantes perimetrales de ordenación y cuya superficie de fachada a calle o patio de manzana sobresalga por encima de la rasante en una proporción superior al 10% de la superficie de su perímetro total, siendo por lo tanto susceptible de apertura y ventilación. Para que dicha superficie «a fachada» sea computable, la altura entre la cota de rasante exterior y la parte inferior del techo de la planta, será, en todo punto de dicha «fachada», superior a un metro y permitirá huecos practicables libres de 0,60 m de dimensión mínima.

Los patios ingleses de profundidad inferior a los 3 m, entre fachada y muro de contención, no serán tenidos en cuenta a los efectos de la definición antedicha.

2. Sótanos

Se considera planta de sótano a la planta completa de una unidad edificatoria mínima, el perímetro de cuyo suelo quede en gran parte por debajo de la cota de las rasantes perimetrales de ordenación y cuya superficie de fachada a calle o patio de manzana sobresalga por encima de la rasante en una proporción inferior a la mínima necesaria para ser considerada como semisótano.

El número de niveles de sótanos bajo cada edificación se limitará en función de las condiciones del terreno, nivel freático o seguridad de los edificios colindantes, vías e instalaciones, computándose a nivel de edificabilidad bajo rasante únicamente el primer nivel de sótano. Sus alineaciones no podrán rebasar los límites de la ocupación permitida sobre la rasante bajo ningún concepto, salvo disposición expresa del planeamiento.

Art. 4.1.9 Vuelos

Se definen como tales los espacios edificatorios que sobrepasan la alineación de edificación.

El plano límite de vuelos será el vertical paralelo a la alineación de fachada, a una distancia máxima de 1,00 m.

El extremo inferior del plano de vuelos no pasará el suelo de la planta primera (con un mínimo de 3,30 m sobre la rasante de la acera) y el superior no superará el techo de la planta última.

Los aleros o vuelos con pendiente en forjados de cubierta no sobrepasarán los 1,50 m.

Se permitirán vuelos para balcones y terrazas, tendederos y miradores considerándose como miradores los espacios volados con cerramientos acristalados, en el 60% mínimo de su desarrollo de fachada, pudiendo ocupar en cada fachada el 60% de la longitud de la misma. Su profundidad será igual o menor al 10% de la anchura de la calle, con un máximo de 1,00 m.

Se permite la composición libre de vuelos, respetando los aprovechamientos totales del conjunto de la fachada por tal concepto y su profundidad máxima. No podrán ejecutarse vuelos a distancias menores de 0,60 m de los colindantes.

A excepción de lo señalado, las fachadas serán absolutamente planas, permitiéndose únicamente un vuelo ornamental en cornisa de 0,30 m máximo.

Art. 4.1.10 Pórticos, soportales o galerías peatonales

1. Estos se ajustarán tanto en ubicación y desarrollo de fachada como en sus dimensiones a lo previsto en los planos de ordenación. En caso de insuficiente definición o de que se deseen ubicar otros, no previstos en estos planos, cumplirán:

- Profundidad libre mínima 3 m, altura mínima 3,30 m, ritmo mínimo de fachada, 3 m.
- Los tratamientos de los pilares, forjados, serán uniformes y con materiales apropiados para su conveniente durabilidad, conservación y limpieza (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimiento cerámico que no sea ladrillo caravista.
- El tratamiento del suelo será continuo en textura y altimetría, formando continuidad con las aceras y soportales existentes.
- El tratamiento de la iluminación interior y exterior respetará el ritmo de los pilares.

2. Los ritmos serán uniformes y lo más idénticos posible a los colindantes, si los hubiere. Para ello, deberá realizarse un levantamiento conjunto de todo el frente de manzana en que se emplazase la edificación, a escala mínima 1/200. Las diferencias dimensionales para conseguir el ritmo se absorberán con pilares de diferente ancho en los límites del frente, o mediante otra solución que resuelva el diseño.

3. En el caso de calle en desnivel, el diseño resaltará la línea horizontal más alta, prohibiéndose el escalonamiento arrítmico.

Art. 4.1.11 Escaleras, portales y accesos

1. Como norma general, éstos se realizarán en cumplimiento de la Orden de 30 de diciembre de 2002, de Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial., salvo lo dispuesto en este PGOU y la normativa de aplicación para usos específicos.

2. Las puertas de acceso a portales, lonjas y establecimientos públicos deberán abrir hacia afuera sin invadir en ningún momento el espacio público exterior.

Art. 4.1.12 Estacionamiento obligatorio de vehículos. Garajes

Como norma general y salvo lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares:

1. Cualquier edificación de viviendas deberá prever dentro de su construcción una plaza de garaje por vivienda, salvo imposibilidad manifiesta.
2. Los garajes de edificios de viviendas colectivas o de propiedad horizontal no podrán poseer accesos a la calle en número superior a uno por cada finca y, en cualquier caso, cada acceso servirá al menos para un local de garaje no menor de 100 m² útiles y capaz para un número igual o superior a cuatro coches.

Toda excepción a esta norma deberá ser especialmente motivada.

3. Los edificios de uso de oficinas dispondrán de una plaza cada 50 m² de superficie construida, dentro de su construcción.
4. El uso de comercio, salvo otras especificaciones concretas, precisará la previsión de una plaza cada 100 m² de superficie construida, permitiéndose en este caso aparcamientos exteriores a la edificación.
5. El uso de industria precisará la previsión de una plaza cada 100 m² de edificación, permitiéndose, en este caso, aparcamientos exteriores a la edificación.
6. En todo caso se cumplirán las condiciones específicas del uso de garaje, contenidas en el Art. 3.7.5.

Art. 4.1.13 Acceso de vehículos y vados

Los accesos de vehículos a las fincas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.

El criterio general será el de conceder un vado por finca, con las siguientes excepciones:

- a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc).
- b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia en el tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de vehículos de tamaño inferior a 100 m² útiles, o para menos de cuatro coches, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

Las características técnicas de los vados serán las exigidas en el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización en el término municipal de Bermeo, si estuviera en vigor. En su defecto, las determinadas por la Ordenanza municipal correspondiente.

Art. 4.1.14 Cerramiento de las parcelas

Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratadas.

No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.

La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 m salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior.

Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2,50 m, cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo.

Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc).

En el Suelo No Urbanizable se aplicará el Art. 2.3.9

Art. 4.1.15 Replanteo

1. Una vez cumplidos los trámites relativos al pago de los derechos municipales, el titular de la licencia solicitará por escrito al Ayuntamiento, día y hora para que se realice el replanteo de alineaciones y rasantes.

2. Al acto de replanteo asistirán el Alcalde o persona quien delegue, el propietario, el técnico municipal y la representación técnica de la obra.

Las alineaciones y rasantes se fijarán con señales invariables.

3. Del acto de replanteo se levantará acta firmada por todos los asistentes a la misma.

SECCIÓN 2º CONDICIONES TÉCNICAS Y DE SALUBRIDAD

Art. 4.1.16 Normas constructivas

a) Cimientos

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 metro a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes definidos gráficamente, retallos hacia la parte de la calle.

b) Muros

Se permiten todos los sistemas menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá especialmente a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes será ejecutada de manera que se cumplan las especificaciones establecidas en la CTE-DB-HR.

c) Forjados

Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.

Los forjados de madera pueden autorizarse en edificaciones del Casco Antiguo, en viviendas unifamiliares de categorías A, B y C y en las situadas en S.N.U, y en casos de restauración y rehabilitación, si se garantizase la ignifugación de los elementos resistentes.

d) Cubiertas

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, salvo madera, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

La limitación respecto a la utilización de la madera, podrá modificar-se de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración de cumplimiento escrupuloso de la CTE-DB-SI.

Art. 4.1.17 Superficie de iluminación y ventilación

1. La superficie de los huecos de iluminación de cada habitación y espacio diferenciable de estancia o trabajo no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

Así mismo, será necesario un conducto exclusivo para la ventilación de cuartos interiores no vivideros o de servicio, despensas, archivos, aseos y similares, cuando carezcan de iluminación y ventilación directas.

Se prohíbe la colocación de rejillas de ventilación en espacios de tránsito público.

2. Se exigirá un doble conducto, de ventilación y extracción de gases, cada 100 m² o fracción de los locales en planta baja, sótanos y semisótanos, en edificios de nueva planta, y si técnicamente es posible, en los que sean objeto de reforma.

Art. 4.1.18 Servicios, instalaciones y accesorios mínimos de la edificación

1. Redes y accesorios de la edificación

a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y fecales y en los casos pertinentes con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente.

b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gases, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán de cumplir la legislación vigente, no afectando a la seguridad ni estética de la edificación.

c) Todo el edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las Normas vigentes, situados en zonas comunes de acceso rápido (por ejemplo portales).

d) Todo edificio dispondrá de un portal dispuesto en fachada principal.

e) Todo edificio estará señalado con el número de gobierno de las fincas urbanas, debiendo situarse éste perfectamente visible durante el día y la noche, preferentemente junto a los portales

2. Aparatos sanitarios

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o en su caso bote sifónico, siendo registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

Las bajantes serán de zinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior o de plásticos autorizados por la Dirección General antes citada.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y cámaras de arena. Cuando las bajantes vayan por el exterior se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 m a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común.

En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

3. Tendederos

Será obligatorio instalar uno por cada vivienda o apartamento, con superficies mínimas de 3 m² para las primeras y de 2 m² para los apartamentos. Contarán con lamas o celosías que impidan totalmente la visión de la ropa colgada.

Cuando la vivienda se abra a patio de luces o de manzana no serán obligatorios los tendederos, siempre que se justifique la equivalencia -en superficie y longitud de tendido- con los mínimos exigidos. No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir tendederos en patios de manzana muy expuestos, extensos o con utilización pública.

4. Garajes

Además de lo dispuesto en esta Normas sobre obligatoriedad de plazas y accesos, deberán cumplirse las Normas técnicas contenidas en la Ordenanza nº 39 de las VPO.

5. Otra normativa obligatoria

- Se cumplirá toda la normativa en vigor para cada tipo edificatorio.
- Serán de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Art. 4.1.19 Comunicaciones verticales

1. El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la CTE-DB-SI.

En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes:

Nº plantas (no incluye PB)	Viviendas por planta						
	1	2	3	4	5	6	
Hasta 4 ...	A =	1,10	1,10	1,20	1,20	1,25	1,25
	N =	1*	1*	1*	1*	1*	1*
5	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	1	1	1	2
6	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	1	2	2	2
7	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	2	2	2	2
8	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	2	2	2	2
A9	A =	1,25	1,25	1,30	1,30	1,40	1,40
	N =	2	2	2	2	2	2
10-11	A =	1,25	1,25	1,30	1,30	1,40	1,40
	N =	2	2	2	2	2	3
12-13	A =	1,25	1,25	1,30	1,30	1,40	1,40
	N =	2	2	2	2	3	3
Más de 13	A =	1,30	1,30	1,40	1,40	1,50	1,50
	N =	2	2	2	3	3	4

A = Ancho de escaleras. N = Número de ascensores.

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más tres plantas de piso, o a una altura de 10,75 m desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar un ascensor con arreglo a la tabla.

Cuando el número de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

Cumplidos los mínimos anteriormente establecidos mediante escaleras con ventilación a patio, de las características señaladas en el Art. 4.1.6,

podrán disponerse escaleras adicionales de emergencia sin ventilación a patio. En este supuesto, dichas escaleras adicionales no se computarán a los efectos del cuadro de mínimos exigidos, debiéndose dar acceso a todas las dependencias a través de las escaleras ventiladas a patio.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex, las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
 - Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cm.
 - Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,20 m.
 - Número máximo de peldaños o altura en un sólo tramo: 18.
 - En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 m.
 - Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
 - Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
 - Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
 - Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
 - Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cm medidos horizontalmente.
 - La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m².
 - En edificios de hasta cuatro plantas y 14 m de altura máxima, se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera, en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m de diámetro.
2. Las oficinas y usos asimilables se ajustarán a lo dispuesto en el presente artículo estableciendo una relación de conversión de una vivienda por cada 100 m² del uso de referencia.
3. El resto de los edificios se ajustará a su normativa específica.

Art. 4.1.20 Chimeneas

1. Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de ocho plantas.
- b) Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos m.
- e) El entronque del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos m.
- f) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g) La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1/1,5.

Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

- h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm² de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire.
- i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m como mínimo o inmediatamente debajo del techo. j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 m como mínimo o inmediatamente debajo del techo. k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,40 m por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción

situada a menos de ocho m. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

m) A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles.

Se entenderán adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características anteriores y que sean autorizados por el Organismo específicamente competente.

n) Los shunts o chimeneas de ventilación deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

2. Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.

b) Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.

c) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.

d) La altura libre de la chimenea ha de ser como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm cualquier obstáculo situado a menos de 10 cm, en cubiertas planas y la cumbre en cubiertas inclinadas.

e) Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Art. 4.1.21 Retretes y aseos

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 m.

En el caso de viviendas, el acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocina ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Art. 4.1.22 Fosas sépticas

En tanto no se instale una depuradora comarcal o municipal, en Suelo Urbano y Urbanizable será obligatoria la instalación de una fosa séptica por cada edificio o conjunto de edificios residenciales, con las condiciones establecidas en el Art. 4.3.6.

El pozo o fosa séptica, salvo que se disponga de espacio libre privado, deberá situarse dentro de la edificación y contará con tres tapas de registro en lugares de dominio de la comunidad, quedando prohibida la instalación en lonja.

Art. 4.1.23 Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas**1. Carácter de estas Ordenanzas**

Sin perjuicio de lo que determine la legislación vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en este apartado se establecen condiciones complementarias acomodadas a la peculiares características del municipio de Bermeo.

Son objeto de regulación las condiciones de concesión y tramitación de las licencias que ha de otorgar este Ayuntamiento de las actividades e instalaciones que se relacionan a continuación:

- a) Las que, en principio, se consideren sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) Las que por su poca entidad no estén sometidas a dicho Reglamento y este Ayuntamiento exija medidas correctoras, no obstante.

La tramitación por uno u otro sistema se determinará de conformidad con lo que resulte de los informes técnicos, teniendo en cuenta la accesoriidad e importancia de las instalaciones, su potencia y uso, su destino familiar,

industrial o comercial, ineficacia de medidas correctoras o limitaciones impuestas anteriormente y otros factores.

2. Condiciones técnicas

- a) Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Ordenanzas de la Edificación. Dichas chimeneas deberán tener un registro practicable de sección circular con diámetro no inferior a 6 cm para toma de muestras. Estará situado a una distancia no inferior del triplo del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.

Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta de edificio aquellas actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc.).

A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva. Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.

- b) Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en la CTE-DB-SI y del tipo aprobado por el Servicio Municipal de Bomberos.

3. Otras limitaciones

Los valores máximos de contaminantes a la atmósfera se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y en la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Asimismo, se deberá tener en consideración la Directiva Europea de Calidad del Aire.

Las limitaciones generales en cuanto a vertidos serán las establecidas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

No se permite en ningún tipo de suelo el levantamiento de construcciones o instalaciones ni el desarrollo de actividades relacionadas con la producción de energía nuclear así como el envase, almacenamiento y transporte de combustible nuclear.

En materia de ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto con carácter general a la Ordenanza municipal correspondiente.

SECCIÓN 3º CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, ESTÉTICA Y CONSERVACIÓN

Art. 4.1.24 Ámbito de aplicación

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

- Las derivadas de lo dispuesto en el art. 28 de la Ley del Suelo y Urbanismo, así como el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.
- Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural o a la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico del País Vasco por la legislación específica sobre la materia.
- Ordenanzas específicas relativas al Casco Viejo y contenidas en el Plan Especial.
- Recomendaciones y directrices establecidas en los planes de ordenación del suelo urbano.
- Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Art. 4.1.25 Composición arquitectónica

Las construcciones afectadas por Ordenanzas de Protección se atenderán a lo dispuesto en las mismas y en la legislación que sea de aplicación, patrimonio, rehabilitación y otras.

El resto de los casos, las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen, por lo que el anteproyecto a que se refiere el Art. 4.1.1 justificará la inclusión de dichos criterios, sin perjuicio de los que a continuación se dispone. A este respecto, la Memoria del Proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes.

Podrá sustituirse el alzado completo de los colindantes por un esquema dimensionado de los elementos significativos (cornisa, impostas, huecos, etc.) acompañado de fotografías.

Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en la ejecución de los mismos y reformas de plantas bajas, se considerará la fachada

en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares de las fachadas.

Art. 4.1.26 Aspecto exterior de los edificios. Modificaciones

1. En los edificios se cuidará la calidad del diseño de las fachadas y el aspecto exterior, prohibiéndose la colocación y tendidos de cables eléctricos, telefónicos, etc. que deberán ser subterráneos.
2. En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que podrá apreciar los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

- a) La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que en una hoja DIN A4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.
- b) Una vez adoptados los modelos correspondientes, es necesaria la ejecución total del edificio, no admitiéndose su ejecución parcial.
- c) Respecto de los modelos de cerramiento es preciso indicar que deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilería fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería, y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.
- d) El cerramiento definido en los puntos anteriores exige el mantenimiento de los muros de fachada y cerramientos originales. En tal supuesto, no se considera como vuelo cerrado o superficie de techo edificada y, por tanto, no supondrá incremento del volumen o superficie de los edificios

existentes. Esta tolerancia no se extiende a las obras de nueva planta, en las que deberá atenderse a la regulación que con carácter general se establece en estas Ordenanzas, ni tampoco se permitirán en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,5 m de profundidad.

En general se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

- e) En aquellos edificios incluidos en el Catálogo, no se podrán realizar este tipo de acciones ni siquiera en planta baja, sin que previamente se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza correspondiente.
- f) A efectos de cálculo de la superficie de techo edificable, no se considerarán computables cuando se obtengan espacios cerrados inferiores al 5% de la superficie útil de la vivienda y supongan un incremento inferior a 3 m² útiles de la habitación a la que estén vinculados.

Art. 4.1.27 Medianeras

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

Se tratarán con materiales propios de éstas los paramentos de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con el edificio contiguo en el planeamiento previsto.

En las medianeras que temporalmente quedaran vistas pero en ejecución del Plan se ocultaran por edificación del colindante, el paramento tendrá el carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

Para las medianeras existentes colindantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Art. 4.1.28 Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura

Las lonjas y bajos comerciales no utilizados deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara-vista, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2,5 m de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

En cualquier caso, las partes fijas o macizas de fachada de plantas bajas y semisótanos deberán ejecutarse con tratamiento de fachada, con materiales de calidad y bien diseñadas y acabadas, no permitiéndose soluciones provisionales.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no tolerándose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Art. 4.1.29 Elementos de remate superior de los edificios

1. Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

- a) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de la edificación en más de 1,80 m.
- b) Chimeneas y tubos de ventilación: Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a la N.T.E. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m la altura de la edificación.
- c) Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores:

La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia del suelo de la última parada (correspondiente a la última planta de las permitidas), igual o inferior a 6,20 metros. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).

d) El alero:

Podrá volar 50 cm más que el vuelo máximo permitido.

Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida deberán ejecutarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas.

e) Los remates de cubierta, salas de máquinas de ascensores, incluso las antenas de televisión que se sitúen por encima de la altura edificable: estarán dentro del gálibo definido por el plano inclinado a 45° de inclinación, apoyado sobre el techo de la última planta. Los remates de chimenea y conductos de ventilación podrán sobrepasar dicho gálibo

2. Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas. Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas. Se permiten paramentos verticales en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, y petos verticales, situados entre el plano de fachada y el de vuelos; en ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

Los faldones de cubierta deberán arrancar desde su arista más baja, coincidente con el encuentro entre el forjado del techo de la última planta permitida y las fachadas, prolongándose el alero en vuelo más abajo de dicho encuentro; no se permiten encuentros de planos verticales entre el plano de cubierta y el del último forjado horizontal en zona de fachada exterior a calle. El espacio bajo cubierta entre los dos planos citados tendrá la menor altura posible, de acuerdo con dichas exigencias. La altura del bajo cubierta se medirá entre acabados de forjados en hormigón sin posibilidad de falsos techos.

3. En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.

4. En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

5. Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados exclusivamente para los usos siguientes:

- a) Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m² en edificios de vivienda colectiva o 16 m² útiles de trastero por cada 90 m² útiles en edificios de oficinas o comerciales.
- b) Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc).

En viviendas unifamiliares se autoriza el uso bajo cubierta como espacio habitable, salvo lo dispuesto en las Normas Particulares.

En viviendas colectivas puede autorizarse el uso del espacio bajo cubierta para vivienda, si el acceso al mismo se produce directa y exclusivamente desde la vivienda inferior, a la cual queda vinculado indivisiblemente.

En el caso de utilización del espacio bajo cubierta como espacio de vivienda o habitable, el número de los luceros de iluminación y ventilación no será mayor que el de uno por cada vivienda, con una superficie máxima de 2 m².

- c) Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa y trastero-almacén sin limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas.
- d) En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Para la iluminación de los espacios descritos en los subapartados anteriores c) y d) se admiten exclusivamente tragaluces de un máximo de 0,25 m² por trastero, o por cada 25 m² de superficie utilizable bajo cubierta situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

Los edificios del Casco Histórico se regularán de acuerdo al P.E.R.I. específico de su ámbito.

En ningún caso se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa.

Art. 4.1.30 Posibilidad de adaptación de cubiertas planas a inclinadas.

Todos los edificios del suelo municipal que cuentan con cubierta plana, podrán sustituirla por una cubierta inclinada que se ajuste a lo que al respecto establece el planeamiento en vigor en cuanto a características geométricas y material de acabado (tela roja).

El alero coincidirá con el forjado del techo del último piso sin que en ningún momento pueda producirse incremento de la altura del mismo o de la cornisa

Esta medida afecta también a los inmuebles incluidos en áreas consolidadas.

Quedan excluidos de esta posibilidad, las construcciones que cuenten con cualquier tipo de protección específica, que se regirán por lo que dictaminan al respecto las legislaciones que contemplan y definen este tipo de protección (Batzoki, Kikumbera, etc.).

El uso del espacio bajo cubierta queda regulado en el artículo 4.1.28.

Art. 4.1.31 Salientes de fachada

1. Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 m hasta la altura de 3 m contada desde la rasante de la calle.
2. Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos. En cualquier caso, ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán a menos de 2,30 m desde la rasante; su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera a 0,50 m de éste, con un máximo de 2 m de vuelo. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para las tribunas, balcones y voladizos.
3. En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.
4. Por encima de los 3 m de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc. prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc.

5. En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

- a) El saliente máximo hasta 2,30 m de altura será de 0,20 m.
- b) A la altura de 2,30 m se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.
- c) A partir del punto situado a 2,30 m de altura y 0,40 m de saliente podrá incrementarse el vuelo en igual cuantía en que queda incrementada la altura sobre la rasante (línea 45°) hasta un máximo de vuelo de 1/5 de la anchura total del soportal o pasaje. La superficie volada tendrá las mismas limitaciones que las establecidas para el caso general en el punto 4.
- d) Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

Art. 4.1.32 Rótulos

Las características y disposición de los rótulos se ajustarán a la ordenanza específica municipal vigente.

Art. 4.1.33 Ornato público y órdenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético

1. Los propietarios y usuarios de edificaciones y terrenos, están obligados a mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Sin perjuicio de lo que establezcan los Planes de Urbanismo, el Ayuntamiento podrá acordar condiciones de ornato público de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles con carácter general o para determinadas zonas o calles. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conseguir estas condiciones.
3. El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación. Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

Lo anterior supone un deber más amplio que el propio de las órdenes de ejecución ordinarias, puesto que pueden comprender no sólo las obras de conservación, sino también las de reforma.

4. La estimación por parte del Ayuntamiento de los intereses turísticos o estéticos, que son conceptos jurídicos indeterminados, se concretará a partir de un juicio crítico -desde sus propias exigencias- de aquellas características que puedan suponer con normalidad la transformación de éstas.
5. Lo indicado al respecto para las órdenes de ejecución ordinarias, será de aplicación a las dictadas por motivos de interés turístico o estético.
6. Las resoluciones municipales comprensivas de órdenes de ejecución, serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art. 4.1.34 Ejecución subsidiaria y sanciones por incumplimiento de órdenes de ejecución

1. Si los trabajos a que se refieren los artículos anteriores no se hicieran o concluyeran dentro de los plazos otorgados, procederá el Ayuntamiento a realizarlos, previa advertencia al obligado a ello y a su costa.

Se llevará a cabo con personal municipal o por concentración, ajustándose al correspondiente proyecto técnico efectuado al efecto.

2. El importe de los trabajos y proyectos que realice subsidiariamente el Ayuntamiento se cobrarán por vía de apremio, y su abono será exigido por anticipo, carácter cautelar, a reserva de la liquidación definitiva.
3. Acordada la ejecución subsidiaria, se instruirá expediente sancionador a los obligados, el cual se instrumentará y tramitará conforme a las determinaciones recogidas sobre el particular en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La sanción impuesta se graduará en proporción a la naturaleza de los trabajos, cuya ejecución se ordenó, y a su cuantía, sin sobrepasar los límites máximos permitidos a dicha autoridad municipal.

CAPÍTULO.2 ORDENANZAS DE SUSTITUCIÓN Y DERRIBO DE LAS CONSTRUCCIONES

SECCIÓN 1º SUSTITUCIÓN DE EDIFICACIONES CONSOLIDADAS EN SUELO URBANO

Art. 4.2.1 Condiciones de sustitución

En caso de que por cualquier razón se derribaran edificaciones existentes en suelo urbano, consideradas como integrantes de las que consolidan la manzana, podrá procederse levantamiento de una nueva edificación sustitutoria, siempre que se cumplan las siguientes normas:

1. Deberá procederse, previo a la redacción del proyecto arquitectónico, a la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle del solar y entorno edificatorio, entendiéndose por tal aquel que el Ayuntamiento especifique para cada caso.
2. La edificación sustitutoria deberá respetar en cualquier caso las Normas Generales de la Edificación contenidas en el presente PGOU, salvo lo contenido en el epígrafe siguiente.
3. Tanto su coeficiente de edificabilidad, como ocupación, alturas, etc., no superarán las determinaciones de su estado en el momento de la aprobación del PGOU, respetándose los parámetros correspondientes a cada parcela.
4. Las nuevas alineaciones no supondrán en ningún caso reducción del Sistema Local de Red Viaria (peatonal, rodado, aparcamientos) a ella vinculado, si bien podrá modificarse su actual relación de superficies, hecho que será debidamente justificado en el Estudio de Detalle.
5. El Ayuntamiento en cada caso determinará las obras de urbanización que será necesario realizar con la sustitución para dar continuidad a la urbanización circundante.
6. La ordenanza de sustitución en el Área Específica «O», Casco Histórico, se determina en base a los criterios contenidos en el Plan Especial y normativa de protección patrimonial que sea de aplicación, prevaleciendo esta última en caso de duda o contradicción.

SECCIÓN 2º EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Art. 4.2.2 Definición

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la LSU, se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones ya existentes que resulten disconformes con las determinaciones del PGOU en alguno o algunos de sus aspectos.

El grado de disconformidad con el PGOU determinará el régimen de los edificios e instalaciones fuera de ordenación, al objeto de fijar las obras de ampliación o modificaciones que en los mismos se puedan introducir.

2. Las Ordenanzas Particulares concretarán estas disconformidades.

Art. 4.2.3 Régimen de los edificios fuera de ordenación

1. La disconformidad respecto a las Ordenanzas reguladoras (altura, volumen, distancias entre construcciones, porcentaje de ocupación del suelo y, en general, características que determinen la configuración interior y exterior de las edificaciones), en cuanto que no impidan ni obstaculicen en forma importante la ejecución del planeamiento, no impedirá la realización de obras con la amplitud previstas en los apartados 5 y 6 del artículo 101 de la LSU.

2. Las edificaciones e instalaciones enclavadas total o parcialmente en espacios destinados a equipamientos viales o espacios libres y en general a sistemas generales y locales, en cuanto dificultan gravemente la ejecución del planeamiento, quedarán sujetas al régimen del apartado 5 del artículo 101 de la LSU y no podrán realizarse en las mismas obras a las que se refiere el apartado 6 del mismo artículo.

No obstante, si la invasión que la edificación realizase de estos espacios no fuere superior al 25% de la superficie materialmente ocupada con la misma, y no se impidiere u obstaculizara gravemente con su permanencia la puesta en servicio del equipo, vial, espacio libre o sistema general o local afectado, podrá el Ayuntamiento aplicar el régimen que se deriva de la aplicación conjunta de los apartados 5 y 6 del artículo 101 de la LSU.

3. Los edificios e instalaciones de carácter residencial, comercial, industrial o de servicios emplazados en suelo no urbanizable, no quedarán sujetos al régimen de los apartados 5 y 6 del artículo 101 de la LSU..

Además, podrán renovar o modernizar sus instalaciones, y ampliar su superficie, el volumen construido y el espacio adscrito a la actividad, hasta un 20% de lo existente en el momento de la entrada en vigor del PGOU, siempre que no estuviere prevista la expropiación de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, y su fuera de ordenación no estuviera determinado más que por su localización en suelo no industrial, no estando afectada por sistemas viarios, áreas de protección u otros sistemas.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, serán de aplicación las determinaciones propias del suelo industrial para fijar el aprovechamiento permisible y las características de la actividad a desarrollar, especificadas en las disposiciones sobre industria de estas Ordenanzas.

No será admisible la modificación de la actividad concreta que se realiza a la entrada en vigor del PGOU, aunque serán toleradas las adaptaciones o variaciones que el proceso industrial-comercial o de servicios vengán impuestos por el avance tecnológico.

Podrá denegarse licencia para la ampliación pretendida, si las características molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de la actividad existente así lo aconsejaren y siempre que la misma no cumpla las determinaciones que para la protección del medio ambiente, en todos sus aspectos se contienen en estas Ordenanzas.

4. A las edificaciones de carácter residencial emplazadas en zonas que no lo sean, a excepción de las edificaciones precatalogadas, les serán de aplicación los apartados 5 y 6 del artículo 101 de la LSU.
5. A las edificaciones e instalaciones de carácter industrial emplazadas en zonas que no lo sean, les será de aplicación, el régimen recogido en el 5 del artículo 101 de la LSU, sin perjuicio de los previsto para las enclavadas en suelo no urbanizable por el apartado 3 de este artículo, y en el suelo urbano, según el apartado que regula las instalaciones existentes.
6. En el supuesto de construcciones e instalaciones donde se realicen usos diversos, se atenderá al dominante para fijar el régimen aplicable.
7. Las situaciones no previstas serán resueltas por el Ayuntamiento aplicando los criterios que resulten de los apartados anteriores y teniendo en cuenta que si la edificación o instalación dificulta gravemente o impide la ejecución de las Normas, se aplicará el régimen del apartado 5 del artículo

101 de la LSU, mientras que para los restantes casos se utilizará conjuntamente los apartados 5 y 6 del mismo artículo.

8. En la zona correspondiente a la Reserva de Urdaibai serán de aplicación las condiciones establecidas en el Plan Rector al respecto.

SECCIÓN 3º ESTADO RUINOSO DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 4.2.4 Deber de conservación

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la Comisión de Gobierno para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico. Si las características de la obra a ejecutar así lo exigen, el propietario del inmueble deberá presentar el correspondiente proyecto técnico para obtener la licencia de obra.

Se le apercibirá de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria previsto por la legislación vigente.

4. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

Art. 4.2.5 Ejecución subsidiaria

1. Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia en el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.
2. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
3. A la vista de este informe, la Alcaldía, acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.
4. Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.
5. Así mismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 4.2.6 Peligro inminente

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán así mismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

Art. 4.2.7 Estado ruinoso de las edificaciones

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación, representado por:

- En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.
- En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

b) cuando las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación

2. El coste del valor de reposición se obtiene de la fórmula: $V_r = E.M. \times 1,19 \times 1,20$, donde:

- EM es el valor de ejecución material que se establece aplicando a las diferentes superficies del edificio los módulos de coste de edificación del Colegio Oficial de Arquitecto Vasco-Navarro, (C.O.A.V.N.) en función del uso.

El valor de ejecución material se incrementa en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Contratista y en un 20% en concepto de honorarios técnicos, licencia municipal y declaración de obra nueva,

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

Art. 4.2.8 Obras de derribo

Los derribos se verifican en las horas y procedimientos que determine el Ayuntamiento, previo informe técnico y en su ejecución se observarán las medidas de seguridad necesarias. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en los casos de justificada necesidad decidida expresamente por el Ayuntamiento.

Los materiales de derribo se transportarán a vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros en su trayecto a vertederos, quedando el suelo sobre el que se asentaba la edificación limpio de ellos y perfectamente dispuesto a efectos de salubridad.

Podrán instalarse, con carácter estrictamente provisional, construcciones auxiliares en el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras. Estos se instalarán dentro de alineaciones, con uso de guardería y depósito de materiales, exclusivamente. Dicha autorización llevará implícita la concesión de licencia, debiendo ser demolidas o desmanteladas a la terminación de la obra.

La instalación y el funcionamiento de la maquinaria e instalaciones auxiliares de obras de construcción deberán ser objeto de autorización municipal y cumplir las disposiciones vigentes establecidas sobre protección del medio ambiente y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

CAPÍTULO.3 ORDENANZAS DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

SECCIÓN 1º CONDICIONES DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

Art. 4.3.1 Definición y competencias

1. Se considera espacio exterior urbano, el espacio libre de edificación limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones. La ordenanza de este espacio alcanza el tratamiento de fachadas y paramentos, así como a las cubiertas y demás cerramientos visibles desde cualquier espacio exterior accesible.

La intervención municipal alcanza a todo el espacio exterior, así como a los elementos arquitectónicos o no que lo delimitan, cierran y definen, dentro del suelo clasificado como Urbano y Urbanizable dotado de planeamiento en ejecución, garantizando la relación de actividades urbanas, el paso y la estancia de peatones, el tránsito y aparcamiento de vehículos y la canalización de los servicios urbanos.

2. Corresponde a la Administración determinar el uso peatonal y/o rodado de los espacios accesibles, así como la ubicación y trazado de las canalizaciones de servicios que se hayan de establecer bajo y a través del mismo, así como la determinación técnico-constructiva en la ejecución de las obras de urbanización de plazas, parques y jardines, de la red viaria rodada, peatonal y estacionamientos. Es de su responsabilidad también garantizar la adecuada relación de la edificación con su inmediato espacio exterior accesible, por medio de la aprobación de los Proyectos de Edificación.

Art. 4.3.2 Accesibilidad

1. El espacio exterior urbano accesible deberá de cumplir:
 - a) Que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde otro espacio exterior.
 - b) Que contenga las infraestructuras necesarias para garantizar los servicios de agua, alumbrado, saneamiento y desagües y pavimentación, así como las correspondientes dotaciones de jardinería y mobiliario urbano.
 - c) Que el terreno reúna las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.
 - d) Que cumpla como mínimo las normas y condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano y la comunicación, contenidas en los Anejos II y IV del Decreto 68/2000, de 11 de abril, Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación.
2. En el caso de que el espacio exterior urbano no reúna las condiciones de accesibilidad, determina la obligación de su cierre exterior por parte de la propiedad.

Si la calificación de no accesible es consecuencia de la falta de condiciones de estabilidad, saneamiento o estética, dicho espacio deberá ser cerrado hasta una altura mínima de dos m.

La calificación como accesibles o no de los espacios exteriores deberá venir expresa en los Proyectos de Urbanización y Edificación, no permitiéndose la apertura de ningún espacio urbano accesible, mientras su trazado, características y conexión con los existentes garanticen su calificación de accesibilidad.

Art. 4.3.3 Composición, estética y conservación del espacio exterior

1. Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y servicios de dominio y uso público que deban cederse al Ayuntamiento, deberán realizarse de acuerdo con ordenación urbanística y Normas de aplicación, y entregarse a la Corporación Municipal en perfecto estado, en su uso debido y normal funcionamiento.

Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones que sean de propiedad privada, deberán ser conservados, vigilados y en su caso reparados por sus propietarios de acuerdo con las presentes ordenanzas y disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento controlará el cumplimiento de estos deberes, ejercitando, en caso de incumplimiento de los mismos, la potestad de intervención que le otorga la LSU en relación con la regulación de las órdenes de ejecución.

2. En la redacción de los planos y proyectos de urbanización y edificación se definirán las características compositivas de la edificación, y de los espacios urbanos correspondientes a volumetría, color, materiales, relaciones macizo-hueco, espacios edificados-libres, ajardinamiento, plazas de aparcamiento, mobiliario urbano y demás elementos que conforman la escena urbana, en sí y relacionadas con las zonas inmediatas y el paisaje. En las determinaciones de las características compositivas se deberá justificar su adopción en función de las notas definitorias del entorno inmediato y paisaje local, evitando introducir elementos agresivos o estridentes, salvo justificación expresa.

3. La definición y el tratamiento de las fachadas y demás cerramientos que conformen los «telones» del espacio exterior urbano y accesible, deberán garantizar una relación armoniosa con las fachadas y cerramientos contiguos y existentes. En caso de que la relación no sea armoniosa, la Administración podrá sujetar el otorgamiento de la licencia de edificación, ocupación, o apertura, hasta no ser satisfactorio su tratamiento y composición.

4. El Ayuntamiento velará por el respeto a los valores estéticos del municipio y fomentará su cultivo y potenciación. En todo caso, controlará que cualquier edificación se adapte, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares o que formen parte del grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrá de

armonizarse con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia, o calidad, de los caracteres indicados.

- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas típicas y tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masas, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Art. 4.3.4 Barreras urbanísticas y arquitectónicas

El Ayuntamiento obligará al cumplimiento de la Norma de Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, aprobadas por el Gobierno Vasco, en el espacio exterior urbano accesible.

Art. 4.3.5 Publicidad e instalaciones provisionales y permanentes

1. La publicidad exterior está sometida al otorgamiento de licencia, quedando prohibida la instalación de soportes publicitarios en paramentos, cubiertas y muros de la edificación, cualquiera que fuese su estado, así como en los cierres exteriores vinculados o no a ellas.

No se admitirán la colocación de soportes publicitarios en vía pública o espacio exterior de uso público, salvo cuando su instalación sea para uso temporal derivado de las campañas institucionales.

Podrán instalarse soportes publicitarios:

- a) En los solares que se hallen inscritos en el correspondiente Registro municipal.
- b) En las obras en ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.
- c) En los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja que se hallen desocupados.

2. Las instalaciones temporales en el espacio urbano exterior se ajustarán a las siguientes premisas:

a) La Administración municipal podrá autorizar instalaciones, sean o no desmontables, en el espacio exterior urbano accesible, siempre que tengan estricto carácter temporal o provisional, de modo que deban de ser desmanteladas cuando así lo requiera la corporación. Todo ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de la previa obtención de la concesión del dominio público, cuando así proceda.

b) En la solicitud de licencia se especificará el uso a que se destina la instalación, su situación exacta y el tiempo por el que se solicita permiso. Si el uso lleva aparejada construcción provisional habrá de acompañarse a la solicitud de licencia proyecto técnico, que determine el sistema constructivo.

3. Los elementos de uso permanente del espacio exterior accesible se regularán en los siguientes términos:

a) Corresponde al Ayuntamiento determinar y en su caso autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano de uso permanente, así como la precisión de características técnicas.

b) Los elementos de mobiliario urbano que se sitúen sobre la acera habrán de dejar libre un paso mínimo de 1,5 m para el tránsito de peatones.

c) En las aceras de anchura superior a 1,5 m, los soportes verticales de elementos de señalización y alumbrado público se situarán en su borde exterior. En las aceras de menor anchura, si las hay, dichos elementos se situarán en las fachadas a una altura mínima de 2,50 m sobre la rasante.

SECCIÓN 2º CONDICIONES DE CALIDAD Y DISEÑO DE LAS URBANIZACIONES

Art. 4.3.6 Criterios mínimos de calidad y diseño de los proyectos de urbanización

1. Obras de explanación y pavimentación

- a) El ancho mínimo de los carriles de circulación de vehículos será de 3,50 m.

En casos debidamente justificados, y únicamente en vías secundarias de suelo urbano aquella anchura podrá reducirse, estableciéndose en los 3 m la del carril tipo; excepcionalmente pueden tolerarse las bandas de 2,75 m para vías de distribución final muy poco importantes y fondos de saco.

El ancho mínimo de las bandas de aparcamiento será de 2,30 m si el aparcamiento es en línea y de 5 m si es en batería.

La definición geométrica de plantas y perfiles, bordes de calzada e isletas de los viales se realizará de acuerdo con las recomendaciones técnicas del Departamento Foral de Obras Públicas, de la Dirección General de Carreteras o de los entes competentes en la materia, en su caso.

- b) Las sendas peatonales y las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 m las secundarias y 2,5 m las principales, entendiéndose tales como anchos libres a contar, en caso de que existan, desde la tangente interna del tronco de los árboles.

Se cumplirá toda la normativa del Gobierno Vasco en materia de barreras urbanísticas, obligándose de modo especial los vados para minusválidos y coches de niños.

- c) Además de las obligadas por el planeamiento, se aconseja el diseño de pistas para bicicletas en unión de las zonas residenciales periféricas con el centro y de ambas con las zonas escolares, culturales, deportivas, recreativas y de parques principales. Los carriles de bicis serán de 3 m de ancho y su pavimento será rígido y uniforme.

- d) Las aceras y red peatonal se ejecutarán previo hormigonado de la base con 15 cm de hormigón de 250 kg/m³, Rc > 150 kg/cm², como mínimo, salvo mayores exigencias por normativa de obligado cumplimiento, en su caso y momento. El acabado será de baldosas, conformes al tipo o exigencia municipal, con superficie endurecida y suficientemente resistente, recibidas con mortero

de cemento de 400 kg y pendiente hacia la calzada recomendada y no menor del 2%.

El bordillo tipo a emplear será de hormigón, si bien el Ayuntamiento puede exigir, según necesidades de diseño y adecuación, bordillos de piedra natural; en todo caso se ajustarán a una zapata de hormigón, con 15 cm de espesor mínimo en contorno y base. En los accesos a garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 cm de altura más 11 cm en plano inclinado.

- e) Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con acuerdo parabólico central y pendiente hacia la acera del 2%, utilizando pavimento que se compondrá de una capa de todo-uno de 20 cm de espesor, riego asfáltico de imprimación de una dotación de 1 kg/m² y una capa de roda-dura de aglomerado asfáltico de al menos 6 cm de espesor extendida en dos capas.

En caso de que la superficie a urbanizar sea menor de 500 m², se utilizará firme rígido, sustituyendo el todo-uno y la grava por 15 cm de hormigón en masa sobre 10 cm de todo-uno compactado e igualado.

2. Abastecimiento y distribución de agua

- a) El abastecimiento de agua se diseñará en base a los datos mínimos:

- Zona de viviendas: 300 l/hab/día.
- Zona de comercio y oficinas: 100 l/hab/día.
- Zona industrial: 0,5 l/seg y ha.

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2,5 veces el consumo diario medio.

- b) En las zonas de parques, jardines, plazas y otros espacios libres se proveerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 15 m³/ha de forma que cubran el espacio a servir.
- c) En las calzadas se colocará una boca de riego de diámetro no menor de 80 mm cada 50 m.
- d) Es obligatoria la instalación de hidrantes de incendios, que deberán estar situados en las aceras y, en todo caso, en lugares fácilmente accesibles a los Servicios de Extinción de Incendios, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033/81 o la vigente que la sustituya y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea en ningún caso superior a 200 m.

Los hidrantes de incendios serán del tipo 100 mm, y el diseño y alimentación de la red que los contenga serán adecuados para que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal de cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 l/min durante dos horas y con una presión mínima de 10 m de c.d.a.

- e) El trazado, tipo de red de distribución, piezas de empalme y control, así como la ejecución de las conducciones, cumplirán, como mínimo, las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IFA.
- f) Las tuberías de distribución y piezas de empalme serán de fundición gris, PVC o material de calidad superior comprobada, cumpliendo, como mínimo, las condiciones técnicas de las citadas NTE-IFA.

3. Saneamiento y alcantarillado

- a) Las redes y elementos de saneamiento y alcantarillado deberán proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las previsiones de este PGOU para la red municipal, siendo el sistema separativo de aguas fecales, pluviales e industriales, salvo que la implantación de la depuradora general, en su momento, estableciese la conveniencia de unificar parcialmente la red.

La red seguirá primordialmente el trazado viario o espacios libres. La separación máxima entre pozos de registro o arquetas será de 50 m. La pendiente mínima de la tubería será del 1% y la velocidad estará comprendida entre 1 m/seg y 3 m/seg.

- b) Cumplirán los criterios de diseño, calidad, dimensionado y ejecución de las NTE-ISA o cálculos específicos que sean correctos técnicamente, tanto en las conducciones, uniones, arquetas y demás elementos, como en las zanjas, canalizaciones, rellenos y apisonados, etc.

El material empleado para conducción de aguas fecales será preferentemente de fibrocemento reforzado en colectores generales y tramos largos, recomendando el plástico en tramos cortos y de poca pendiente; previa justificación técnica y sin rebajar bajo ningún concepto la calidad y prestaciones de los materiales mencionados, el Ayuntamiento puede autorizar nuevos o diferentes materiales.

- c) Los sumideros de calzadas serán sifónicos y del tipo boca de buzón y la superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 600 m² por cada sumidero.

Las cámaras de descarga, pozos de registro y pozos de resalte, serán preferentemente de tubería de hormigón, media asta de ladrillo raseado u hormigón en masa o armado, según las alturas, dimensionado y demás características. La sección mínima de estos pozos o arquetas será de 0,70 cm de diámetro interior, recomendándose la de 1 metro con escalerilla de acceso. Las tapas serán de fundición, reforzada.

d) Cualquier edificio a la salida de sus aguas residuales y previamente a la conexión a la red, deberá usar una fosa séptica que cumpla las condiciones siguientes:

- Deberá garantizar la decantación y degradación microbiana de las materias, situándose siempre en el interior de la edificación o terrenos de propiedad particular.
- El efluente no contendrá sólido alguno a la salida.
- No se admitirá la inserción de aguas pluviales o industriales.
- Serán inexcusablemente de hormigón armado (salvo solución alternativa debidamente homologada) y todas las paredes tendrán 15 cm de sección mínima. Se compondrá de dos cuerpos o cámaras, aerobia y anaerobia, en suelo urbano y Urbanizable, y, además, de un tercero o cámara de decantación en suelo no urbanizable, según detalle gráfico.
- La capacidad total del líquido en las cámaras será de 1,5 m³ por vivienda; la relación de volumen de las cámaras (aerobia/anaerobia) será de 2 a 1, siendo de 0,5 a 1 la de las cámaras decantación/anaerobia; el volumen mínimo será de 2 m³.
- La altura del líquido en las fosas sépticas estará comprendido entre 1 y 2 m y dispondrá de un tubo de salida de gases, en la cámara de fermentación, que se conducirá hasta la altura de la cubierta.
- En los casos de instalación de fosa séptica en el espacio exterior del SU y SUBz, se cumplirán, además, las siguientes condiciones:
 - El filtro, que puede ser único para un grupo de edificios aunque las fosas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 m y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos, matas de follajes perennes, romero, mirto, laurel, etc. El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.
 - Cuando no se pueda alejar suficientemente la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que le garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La

canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 m.

- En los casos de evacuación de aguas residuales sin conexión a la red, en suelo no urbanizable, además del tercer pozo o de decantación descrito, se precisa a la salida de la fosa, de una tubería filtrante en una longitud mínima de 20 m lineales, de acuerdo con lo contenido en las NTE-ISD.
- e) Los edificios e instalaciones industriales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus vertidos, estando a lo dispuesto en el Art. 3.3.5 de estas Ordenanzas, referente a la protección ambiental frente a los vertidos y residuos industriales, y en cualquier caso, a lo contenido en la legislación vigente sobre la materia, aplicándose en caso de divergencia o contradicción la disposición que procure la mayor protección ambiental.
- f) Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan directa o indirectamente a la red aguas residuales o desechos sólidos, líquidos o gaseosos que puedan causar por sí solos, o por reacción con otros productos o materiales, inconvenientes, daños, molestias o peligros para las personas, cosas o instalaciones, tales como formación de mezclas inflamables, efectos corrosivos, ambientes no deseables o tóxicos para la inspección, limpieza, permanencia o paso de personas, etc. o vertidos que produzcan sedimentos, incrustaciones o cualquier tipo de obstrucciones.

4. Energía eléctrica y alumbrado público

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los niveles de iluminación serán, como mínimo, de 25 lux para las vías rodadas y de 20 lux para las vías peatonales. La uniformidad será 0,66 (media) y 0,35 (extrema) en las vías rodadas; en las peatonales, la uniformidad media será de 0,50 y la extrema 0,25.
- b) En las zonas urbanas se tenderá a implantación de luminarias por tresbolillo o en paredes.

- c) En las instalaciones de iluminación que vayan a pasar a propiedad y uso público, se exigirá la instalación de lámpara de vapor de sodio de alta tensión con potencia de 250 W para vías rodadas y 150 W para vías peatonales.
- d) Las luminarias serán de aluminio, herméticas y cierre de poli-carbonato en zonas con peligrosidad potencial, y de metacrilato en zonas normales.
- e) Los soportes serán de una pieza, sin soldadura, y serán de fundición de aluminio o de hierro galvanizado (520 gr/m² en zinc) y tendrán un coeficiente de seguridad de 3,5 en su cálculo, además de tener las cajas de bornas y fusibles totalmente protegidas.
- f) Las lámparas de 250 W estarán a 10-14 m de altura y las de 150 W a 3-6 m. Se exigirán tomas de tierra en todo tipo de soportes o armarios.
- g) El tendido será subterráneo y con cables cubiertos de neopreno; los armarios de distribución tendrán cabida y medida para disponer cómodamente los mecanismos necesarios.
- h) Para la definición de suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las Normas de servicio de la compañía concesionaria legalmente autorizada.

Los tendidos discurrirán enterrados, por terreno de dominio público, preferentemente bajo aceras, no admitiéndose aéreos.

Los transformadores se localizarán en áreas específicamente señaladas para ellos, no pudiéndose situar en vías públicas.

Si la carga total de un edificio sobrepasase los 50 kV, la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora un local capaz para acoger el centro de transformación, cumpliendo las Normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

Los proyectos de urbanización deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos y emplazamientos.

La distribución en baja tensión se efectuará también en cable subterráneo.

5. La red de telecomunicaciones

El proyecto y distribución se realizarán, de acuerdo con las Normas técnicas vigentes exigibles, y por las compañías concesionarias del servicio, tanto de telefonía como de fibra óptica u otros que se pudieran establecer.

Las redes de distribución serán subterráneas, preferentemente bajo aceras, quedando prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación rodada.

Se cumplirá lo dispuesto en el Art. 3.8.2 de este PGOU

6. La red de suministro de gas

El proyecto y distribución se realizará, de acuerdo con las Normas técnicas vigentes exigibles, y por las compañías concesionarias del servicio.

Las redes de distribución serán subterráneas, preferentemente bajo aceras, quedando prohibidos los pozos o arquetas y demás elementos singulares de la instalación bajo calzadas de circulación rodada.

7. Plantaciones

Será obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las calles y vías de tránsito rodado y peatonal, estacionamiento de vehículos, espacios libres, parques y jardines de uso público.

Condiciones mínimas de plantación de árboles:

- Vías de tránsito rodado, un árbol cada 7 m.l.
- Vías de tránsito peatonal, un árbol cada 5 m.l.
- Plazas y jardines, un árbol cada 200 m2.
- Parques, un árbol cada 100 m2.

Las plantaciones serán preferentemente autóctonas, pudiendo el Ayuntamiento exigir el tipo de plantación concreta en cada zona proyectada.

Así mismo el Ayuntamiento podrá precisar en detalle y exigir, de acuerdo con las condiciones y necesidades concretas de cada zona, cualquier variación sobre dichas condiciones mínimas, así como el diseño urbano que afecte a las plantaciones de arbolado y jardinería.

CAPÍTULO.4 CONDICIONES DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN DE OBRAS

Art. 4.4.1 Seguridad y solidez en las construcciones

1. Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones sin que ello represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

2. Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño a personas o bienes.

3. Los elementos utilizados en la extinción de incendios deben ser homologados y ajustados a la CTE-DB-SI.

Art. 4.4.2 Obras de movimiento de tierras

Las obras de excavación, relleno, desmonte, afirmado de terreno y otras análogas que comporten movimientos de tierras o modificación del nivel natural de los terrenos, en más de un metro cincuenta (1,50) centímetros precisarán, como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia, los estudios geotécnicos necesarios, que determinen la composición y mecánica del suelo y garanticen el mantenimiento de las condiciones de estabilidad del terreno y de los inmuebles colindantes.

En todo caso, deberán quedar debida y suficientemente asegurados los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades, por los daños y perjuicios que puedan causarse al espacio exterior e inmuebles colindantes.

Art. 4.4.3 Protección del arbolado

1. Los árboles situados en el espacio exterior urbano, próximos a la realización de obras y vados, deberán ser protegidos del modo indicado por la Administración municipal. Salvo que resulte ineludible, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado, que no disten tres veces la medida del desarrollo de su tronco. En el caso de que resultaren los árboles dañados, a juicio del Ayuntamiento, el responsable de la licencia de obra o excavación estará obligado a la sustitución de

cuantos árboles se consideren seriamente afectados, con plantaciones de la misma especie y dimensiones iguales o mayores a los afectados.

La existencia de plantaciones estimables, a juicio del Ayuntamiento, en el suelo en el que haya de realizarse una obra o proyecto, obliga indefectiblemente a su toma de consideración y respeto por medio de los proyectos y obras, por lo que todos los planos de estado actual o topográficos necesarios para la realización de los proyectos, deberán de reflejar todo tipo de plantaciones.

2. Queda prohibido en el espacio exterior urbano:

- a) Depositar cualquier tipo de material de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra actividad que pueda resultar en perjuicio de ellos.

El incumplimiento de lo dispuesto constituirá infracción urbanística de la que serán responsables solidariamente el constructor y director de las obras y en su caso el promotor o propietario de las mismas. La sanción aplicable podrá ser, independiente de la patrimonial, por los daños y perjuicios causados.

Art. 4.4.4 Vallas de precaución y vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2 m como mínimo de altura. El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 m contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, dejando en todo caso un espacio libre de todo obstáculo en acera no inferior a 80 cm. La Alcaldía, previo informe técnico, y a fin de posibilitar adecuadamente el tránsito de peatones, podrá alterar las anteriores características y la sustitución de la valla por otro sistema de protección. La puerta o puertas de que se disponga se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo.

Cuando se trate de obras circunstanciales que no supongan una necesidad de vallado de precaución, se atajará el frente con una cinta, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

2. Una vez finalizadas las obras indispensables en la planta baja, se sustituirá la valla de precaución por una protección volada a más de 3 m o sobre pies derechos.

La anchura de la protección, altura y ángulo de los petos de la plataforma y en su caso la colocación de más plataformas, redes u otras protecciones, se ejecutarán con arreglo a las características del edificio, debiéndose garantizar la seguridad de los viandantes y cumpliendo, en su caso, la normativa legal que le sea de aplicación.

3. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
4. Entendiéndose la instalación de las vallas con carácter provisional en tanto duren las obras, cuando éstas se interrumpan durante más de un mes deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.
5. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de las plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.
6. Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal.
7. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.
8. La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente mediante vallado, acotando las zonas de peligro; estarán sólidamente instaladas y no supondrán obstáculo para el tránsito por la vía pública, apareciendo señaladas mediante señales luminosas, permaneciendo éstas, desde la puesta hasta la salida del sol, correspondiendo al titular de la licencia de obra de instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

Art. 4.4.5 Contenedores

Los contenedores y demás materiales empleados en la realización de las obras, deberán de depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estancamiento en las zonas de tránsito, salvo autorización expresa debido a circunstancias de fuerza mayor.

Art. 4.4.6 Protección de servicios urbanísticos y mobiliario

Los vados para vehículos deberán ubicarse de tal forma que no afecten a los servicios urbanísticos y mobiliario urbano existentes, salvo imposibilidad demostrable y reconocida por el Ayuntamiento que establecerá las medidas alternativas oportunas.

Cuando se realicen obras próximas a un servicio urbanístico, instalación o tendido, se atenderá a respetarlos, estableciendo las protecciones necesarias para que no se les dañe.

En los espacios abiertos y ajardinados se respetarán las distancias del arbolado y demás elementos urbanos emergentes a las líneas de alta tensión que hayan de manifestarse, con los criterios establecidos en el artículo 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

Art. 4.4.7 Pasos provisionales para la entrada de vehículos

Durante la ejecución de las obras deberá construirse el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Los pasos para entrada de vehículos se realizarán bajando el bordillo y manteniendo la acera en perfectas condiciones de rasante y pavimento siendo las obras correspondientes por cuenta del peticionario. En su disposición deberá respetarse el arbolado existente, siempre que no se demuestre la imposibilidad de hacerlo así.

Sus características técnicas se determinarán por el Servicio correspondiente.

Art. 4.4.8 Aparatos elevadores y grúas-torre

Los aparatos elevadores de materiales y las grúas-torre no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos excepcionales y con autorización pertinente.

La instalación de estos aparatos se ajustará a las disposiciones generales reguladoras de la materia. En el caso de las grúas-torre, como norma general, el

carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución. No obstante, en casos debidamente justificados podrá permitirse rebasar el límite citado siempre que por parte del facultativo director de la obra se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública. Si, por las dimensiones del solar, el área del funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica, áreas de barrido de otras grúas, elementos situados en la cubierta de las edificaciones, etc.

En los supuestos excepcionales del presente artículo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Si en un mismo solar se instalan dos o más grúas, deberán limitarse sus áreas de barrido, de forma que no sean coincidentes al mismo tiempo.

Art. 4.4.9 Cerramiento de solares

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en un plazo inmediato de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

- Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca de dos m de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En el caso general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente.
- Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

Cuando las condiciones del solar constituyan un peligro, siquiera mínimo, para la seguridad pública, se vallará y protegerá inmediatamente, pudiendo hacerlo el Ayuntamiento subsidiariamente con cargo al propietario.

Art. 4.4.10 Obras de excavación de solares y sótanos

Para la excavación de solares y sótanos que puedan afectar por su proximidad a los servicios de agua, electricidad y pavimentación de aceras y calzadas, deberá presentarse, junto con los documentos exigidos para obtener la licencia, el procedimiento constructivo para realizar las obras de excavación y cimentación, suscrito por técnico competente, que garantice la no afección del viario público.

TÍTULO 5. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 5.1.1 Definición y marco de regulación

1. Integran el patrimonio cultural del municipio de Bermeo todos aquellos bienes de interés cultural por su valor histórico, artístico, urbanístico, etnográfico, científico, técnico y social y que, por tanto, son merecedores de protección y defensa.

2. Los bienes comprendidos dentro del patrimonio cultural de Bermeo son los recogidos en el Anejo I del Documento de Memoria del presente PGOU, CATÁLOGO ABIERTO DE ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS EN BERMEO, y en el plano número 06 del presente Plan General, y serán regulados por:

- Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco
- Decreto 317/2002 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado
- Decreto 132/1996, por el que se califica el Casco Histórico de Bermeo como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental
- Orden de 9 de septiembre de 1994, del Consejero de Cultura del País Vasco, sobre la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Bermeo
- Decreto 25/2009 de 3 de febrero, por el que se califican como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental las Estaciones y Monumentos Megalíticos en el Territorio Histórico de Bizkaia (Estación Megalítica de Sollube)
- PRUG de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai
- los artículos que siguen, prevaleciendo, en caso de contradicción la normativa de rango superior.

Sin perjuicio de la regulación que les corresponda, los bienes aún no inventariados o calificados e incluidos en el Catálogo de este PGOU y los que puedan sumarse al mismo, constituirán la relación de bienes a inventariar o calificar, para lo cual el Ayuntamiento remitirá a la Administración competente dicho Catálogo, solicitando la apertura del procedimiento para su declaración o inscripción como bienes calificados o inventariados, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

3. El uso a que se destinen estos bienes deberá garantizar su conservación. Se autorizarán los usos actuales y aquellos otros que correspondan a edificios de representación, sedes sociales, instituciones o de la Administración, oficinas o equipamientos que sean compatibles con el contexto arquitectónico general, tanto interior como exterior y exijan el mínimo posible de adaptaciones que, en cualquier caso, deberán adecuarse a lo señalado en los artículos siguientes.

Se consideran usos prohibidos aquellos que por el tipo de utilización son incompatibles con su valor y significado cultural, artístico o histórico y que puedan afectar a su contemplación, conservación o comporten riesgos de alteración y deterioro del edificio, o no afecten al edificio completo, o resulten inadecuados al carácter y valor ambiental de los mismos.

En todo caso, los cambios de uso y actividad deberán someterse a la autorización de la Diputación Foral de Bizkaia, previamente a la licencia municipal, en los términos previstos en la Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Art. 5.1.2 Clases de bienes patrimoniales

Los bienes de interés incluidos en el Catálogo se agrupan en las siguientes clases:

1. Patrimonio Histórico-Arquitectónico
 - a. Patrimonio inmueble declarados con la categoría de monumento o conjunto monumental por la CAPV
 - b. Bienes inmuebles propuestos para ser declarados como monumentos
 - c. Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal
2. Área de Interés Arqueológico
 - a. Zona arqueológica inscrita en el inventario general de patrimonio cultural vasco con la categoría de conjunto monumental
 - b. Zonas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV
 - c. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos/conjuntos monumentales por la CAPV
 - d. Catálogo del Patrimonio Cultural e Histórico-Artístico del PRUG
 - e. Otros elementos arqueológicos

Art. 5.1.3 Protección del Patrimonio Histórico-Arquitectónico

1. A nivel general, se aplicarán los siguientes criterios de protección a los elementos incluidos dentro del catálogo de Patrimonio Histórico Arquitectónico de Bermeo:

- No podrán ser derribados los edificios y elementos constructivos afectos a estos conjuntos de interés sin la previa declaración de ruina, hasta la aprobación del correspondiente Plan Especial de Protección. En caso de existir peligro inminente para bienes o personas, el Ayuntamiento deberá ordenar las medidas necesarias para evitar posibles daños. Si fueran precisas obras por razones de fuerza mayor, éstas deberán prever la reposición de los elementos retirados.
- Únicamente se permitirán los usos que garanticen la conservación de los bienes y sus valores patrimoniales, permitiéndose, de acuerdo con sus características los destinados a vivienda uni o bifamiliar; a edificios o instalaciones directamente relacionadas con la actividad institucional, del turismo cultural, museos y centros de interpretación de la cultura; a edificios e instalaciones relacionadas con la actividad de hostelería, hoteles y restaurantes; a edificios relacionados con el culto religioso.
- Las urbanizaciones y actuaciones y usos en espacios públicos tenderá a potenciar el carácter y la estructura urbana de los mismos, integrando y armonizando así mismo el mobiliario urbano con el carácter ambiental de los mismos.

En ausencia de disposición normativa específica, planeamiento o proyecto de obras de urbanización, sólo se permiten las obras de acondicionamiento del espacio público mínimamente indispensables para la seguridad y el adecentamiento del mismo, y/o el ajardinamiento, cumpliendo los fines contenidos en el párrafo anterior.

2. Condiciones específicas de protección aplicables al Patrimonio Inmueble Declarado como Monumento o Conjunto Monumental por la CAPV:

Las zonas incluidas en esta categoría estarán protegidas según lo establecido en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

Las determinaciones particulares para los diferentes elementos ya declarados monumento o conjunto monumental, son:

- Casco Viejo o Histórico de Bermeo: las intervenciones urbanísticas y edificatorias se regulan de acuerdo con lo contenido en el Decreto 132/1996, y sus sucesivas modificaciones (Dec. 396/1998 y Dec. 224/2004).

Serán también de aplicación, dentro del ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bermeo, las disposiciones del mismo que no contradigan el antedicho decreto, previo el preceptivo informe sobre su adecuación al actual régimen de protección.

Como criterio general, no podrá procederse al derribo de ningún edificio de este ámbito sin previa declaración de ruina y autorización expresa de la Diputación Foral, siendo, además, condición indispensable la desafectación del bien individual, mediante resolución del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, aplicándose en todo caso el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

- Casa Kikunbera: las intervenciones urbanísticas y edificatorias se regulan de acuerdo con lo contenido en el Decreto 487/1995.
- Antiguo claustro de San Francisco: las intervenciones urbanísticas y edificatorias se regulan de acuerdo con lo contenido en el Decreto 265/1984. Hasta que se establezca el correspondiente régimen de protección, las intervenciones permitidas en el inmueble deben asegurar la correcta preservación de sus valores, por lo que las intervenciones permitidas corresponderán al tipo Restauración Científica según define el decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Ermita de San Juan de Gaztelugatxe: cuenta con expediente abierto para su protección mediante resolución de 27 de febrero de 1980 (BOE de 2 de abril de 1980). Mediante la Disposición Adicional 2ª, este expediente queda sometido a la Ley 7/1990 de 3 de julio por lo que hasta que se establezca el correspondiente régimen de protección, las intervenciones permitidas en el inmueble deben asegurar la correcta preservación de sus valores, por lo que las intervenciones permitidas corresponderán al tipo Restauración Científica según define el decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3. Condiciones específicas de protección aplicables a los Bienes Inmuebles Propuestos para Declarar como Monumentos o Conjuntos Monumentales

En este apartado se recogen los elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

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 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación de Patrimonio Urbanizado y Edificado.

4. Condiciones específicas de protección aplicables a los Bienes Inmuebles Propuestos para ser Protegidos a Nivel Municipal

En este apartado se incluyen los elementos con valores culturales de interés notable pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados Monumentos y, por tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos exclusivamente a través del Catálogo del documento urbanístico.

En tanto que no se apruebe un plan Especial de protección que les afecte o no sean declarados o inscritos como bienes inventariados o calificados de acuerdo con la Ley 7/1990, las obras que se realicen en estos elementos respetarán su volumetría, su imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de restauración científica o conservadora, según el Decreto 317/2002.

También podrán realizarse obras de consolidación, reparación u ornato, en base al preceptivo proyecto, siempre que quede garantizada claramente la salvaguarda del valor e interés cultural del bien, cumpliéndose, como mínimo y sin perjuicio de la aplicación de la normativa que corresponda en materia de protección del patrimonio cultural, las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrán las características constructivas de las edificaciones, muros de mampostería y/o sillería, estructura portante de madera en vigas y pilares, así como en soliverías de forjados y cubierta. Salvo existencia de declaración municipal de ruina y previa la preceptiva autorización, quedan expresamente prohibidas las estructuras de hormigón y hierro en pórticos y

forjados, a excepción de la planta contra terreno, recalce de cimentaciones, muros y pilares.

- b) Se mantendrán las formas, elementos tipológicos, composición e imagen ambiental en la realización de las obras ya sean estas interiores o exteriores. Los materiales de acabados exteriores serán con carácter preferente los preexistentes: raseos, piedra, ladrillo galletero macizo, madera, pintura y cal, etc., según los casos, ejecutados de forma tradicional e histórica.
- c) Podrán eliminarse o modificarse los añadidos o reformas inadecuadas producidas en el transcurso del tiempo, pero siempre en base a documentación, información o criterio científico o culto y con inequívoco objetivo de la defensa y mejora patrimonial.
- d) Para la realización de este tipo de obras, y de cara a su autorización será preciso en cualquier caso la aportación por el interesado, además del proyecto de ejecución, de un levantamiento físico del estado actual del bien, especificándose en él la distribución de las distintas plantas, secciones y alzados acotados (escala 1/100), y detalles (a escala 1:10, por lo menos) acompañándose de una memoria donde se recogerán los datos históricos, estructurales y constructivos, así como los materiales con que han sido ejecutados.

Art. 5.1.4 Protección de las Áreas de Interés Arqueológico

1. Condiciones generales de protección aplicables a las áreas de Interés Arqueológico, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco:

a. Actos de uso del suelo

- En Suelo Urbano y Urbanizable, se permiten los usos autorizados por el presente Plan General, siempre que los mismos no supongan oposición, contradicción menoscabo o riesgo en los fines de protección del patrimonio cultural.
- En Suelo No Urbanizable, con excepción de los Núcleos Especiales de Población, únicamente se permite la labranza y mantenimiento de praderías, incluyendo arada de profundidad menor de 25 cm. En dichos Núcleos Especiales se permiten los usos autorizados, siempre que se cumplan las disposiciones de estas Ordenanzas de protección cultural.
Se permitirán las explotaciones madereras de las plantaciones forestales existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan

General, siempre que las mismas no incluyan la utilización de vehículos de motor, excluyéndose expresamente las actividades de desmontaje y apertura de pistas.

En los yacimientos en cueva únicamente se permitirán los que resulten expresamente autorizados.

En los yacimientos al aire libre se permitirán las intervenciones arqueológicas que resulten autorizadas.

- Los descubridores de bienes de interés arqueológico deberán notificar al Ayuntamiento los hallazgos y resultados obtenidos, dentro del plazo de cuarenta y ocho horas, sin perjuicio del cumplimiento del deber de comunicación a la Diputación Foral de Bizkaia y de las demás obligaciones legales.

b. Actos de construcción

- En los lugares del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, así como en los Núcleos Especiales de Población:
 - el Ayuntamiento podrá exigir al promotor o al propietario un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener el proyecto de obras
 - las Diputaciones Forales podrán ejecutar directamente cualquier intervención relacionada con la protección de aquéllos
 - podrá exigirse el cambio de emplazamiento, dentro de la parcela, de las construcciones proyectadas en los Núcleos Especiales de Población y áreas de Suelo Urbano y Urbanizable destinadas a vivienda de categorías A y B
- En Suelo No Urbanizable, con excepción de los Núcleos Especiales de Población, queda prohibido todo tipo de acto constructivo, salvo los precisos para investigaciones científicas y arqueológicas, que no podrán tener carácter permanente y deberán contar con la correspondiente autorización municipal en la que se fijará el plazo, prorrogable o no.

c. Intervenciones arqueológicas: Las intervenciones arqueológicas únicamente podrán ser autorizadas si se encuentran incluidas dentro de un programa concreto de investigación. Excepcionalmente, podrán autorizarse otro tipo de intervenciones, como las propias de la arqueología de intervención, las tendentes a salvaguardar restos arqueológicos en caso de urgencia, etc.

2. Condiciones particulares de las Zonas Arqueológicas Inscritas en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la Categoría de Conjunto Monumental

a. La Zona Arqueológica del Casco Histórico de Bermeo, incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como Bien Cultural, de acuerdo con la Orden de 9 de septiembre de 1994 del Consejero de Cultura del País Vasco, está sujeta a las disposiciones contenidas en la referida Orden, así como el régimen de protección que establece la Ley 7/1990 en el art. 4.5.

b. La Estación Megalítica de Sollube está calificada como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental mediante el Decreto 25/2009 de 3 de febrero. Por tanto, cualquier actuación sobre este ámbito estará sujeta a las determinaciones establecidas en dicho decreto, así como el régimen de protección que establece la Ley 7/1990 en el art. 4.5.

Toda actuación u obra a ejecutar sobre estas zonas arqueológicas delimitadas deberá contar con autorización de la Diputación Foral, previa presentación del proyecto arqueológico.

3. Zonas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV

Deberá llevarse a cabo un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectar a los elementos incluidos en este apartado, en base al cual el Departamento de Cultura de la DF de Bizkaia establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas.

4. Zonas arqueológicas propuestas para declarar como monumentos/conjuntos monumentales por la CAPV

En este apartado se recogen algunos yacimientos arqueológicos que, si bien no han sido objeto de declaración alguna, presentan un interés destacable. Se trata de yacimientos arqueológicos contrastados y que por lo mismo serán objeto de declaración como Monumento o Conjuntos Monumentales.

Cualquier proyecto de obras que pudiera llegar a afectar a éstos, debiera ser precedido de un proyecto arqueológico, supervisado y autorizado por el servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Bizkaia, previo a la concesión de la licencia para la ejecución de las obras mencionadas.

5 Catálogo del Patrimonio Cultural e Histórico-Artístico del PRUG

Las zonas y elementos incluidos en esta categoría estarán protegidos según lo establecido en el Título VIII Bienes de Interés Histórico Artístico y Cultural del PRUG de la Reserva de Urdaibai.

Art. 5.1.5 Adaptación a la ley y control

1. Las presentes Ordenanzas de Protección del Patrimonio Cultural de Bermeo no podrán ir nunca en contra del régimen de protección que se establece para los bienes que hayan sido calificados o inventariados, en aplicación de la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, aplicándose ésta en caso de duda o contradicción.
2. En todo caso, los actos de uso del suelo y de construcción previstos en los artículos precedentes precisarán de la autorización preceptiva del órgano competente en materia de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia.
3. En las áreas y bienes catalogados en el PGOU y emplazados en la Reserva de Urdaibai, las presentes Ordenanzas de Protección del Patrimonio Cultural se aplicarán con carácter complementario, sin perjuicio de lo contenido en el Plan Rector de Urdaibai.

TÍTULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES

CAPÍTULO.1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A CADA ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

Art. 6.1.1 Ámbitos de aplicación

1. Las Ordenanzas Particulares urbanísticas serán de aplicación en cada unidad mínima territorial -Área de Intervención o Unidad de Ejecución- contenida en el presente Título, con el fin de regular los usos del suelo, la gestión y, en su caso, el desarrollo del planeamiento.
2. Las Áreas de Intervención a Consolidar se constituirán en una o varias Unidades de Ejecución, definidas en el Régimen General de Planeamiento y Actuación del presente PGOU.
3. Las Ordenanzas Particulares se formulan sin perjuicio del cumplimiento del resto de las determinaciones contenidas en los Títulos anteriores. En caso de contradicción prevalecerá la norma que conlleve, a juicio del Ayuntamiento:
 - los aprovechamientos lucrativos privados menores,
 - las alturas de edificación más bajas,
 - las menores ocupaciones de suelo
 - las mayores superficies y aprovechamientos destinados a dotaciones y espacios libres públicos.
 - la más alta protección ambiental, paisajística y patrimonial.

Art. 6.1.2 Aplicación de las determinaciones de cada Ordenanza Particular

1. AJUSTES Y CORRECCIONES DE CIFRAS

I) RÉGIMEN GENERAL

Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengán impuestos por:

- Alineaciones o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
- Límites parcelarios

El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

II-a) CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los criterios y objetivos se consideran determinaciones fundamentales de la ordenación y no podrán ser alterados o desvirtuados.

II-b) CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

1) Condiciones de uso y dominio

Las superficies dotacionales públicas, libres o construidas, que figuran en las Ordenanzas Particulares se consideran aproximadas.

Prevalecerá sobre dichas cifras la medición «in situ» o la de la documentación gráfica a escala mayor y correctamente adaptada -a juicio del Ayuntamiento- a la delimitación y condiciones de las AI-UE del presente PGOU. Si la medición detallada no se llevara a efecto, o no fuese aceptada por el Ayuntamiento por incorrecta, se mantendrán estrictamente las cifras máximas contenidas en la Ordenanza Particular.

En el caso de los sectores urbanizables, dichas superficies definidas por el Plan General podrán ser objeto de reajuste por el planeamiento de ordenación pormenorizada, en cumplimiento de los estándares mínimos reglamentarios.

2) Aprovechamientos máximos

Las cifras que figuran como tales en la Norma Particular se consideran, en principio, límites máximos, salvo lo dispuesto en el Art. 3.2.3.

- En las Áreas Consolidadas: Prevalecerá la medición «in situ» de las edificabilidades de cada parcela, cuando se efectúe, y los índices de edificabilidad resultarán de la misma.
- En las Áreas en Fase de Consolidación: Los aprovechamientos lucrativos serán siempre los aprobados definitivamente -como consecuencia del desarrollo de las NNSS/97 precedentes- en el instrumento de reparto (Proyecto de Reparcelación, Compensación, Expropiación u otros) o en el Proyecto de Edificación, por lo que no se tendrán en cuenta las inexactitudes o contradicciones que, en su caso, pudieran contener las cifras de las Normas Particulares.
- En las Áreas a Consolidar: Es obligatorio en todo caso el respeto a los dos límites máximos de edificabilidad establecidos en las Ordenanzas

Particulares (superficie construida y número de viviendas) con las únicas tolerancias que a continuación se fijan:

a) En Suelo Urbano y solamente en el caso de bloques con volúmenes fijados o impuestos en alineaciones y alturas, las cifras de aprovechamiento contenidas en las Normas Particulares tienen el carácter de aproximados, y -salvo que expresamente se disponga lo contrario en la Norma Particular- prevalecerá sobre dichas cifras la medición «in situ» o la de la documentación gráfica a escala mayor y correctamente adaptada -a juicio del Ayuntamiento- a la delimitación y condiciones de edificación de las AI-UE del presente PGOU. El descubrimiento de posibles errores o discordancias entre las características geométricas impuestas, y las cifras de superficies máximas construidas que figuran en la Norma Particular, permitirá la adecuación de éstas y, consecuentemente, del número de viviendas.

Si la medición detallada no se llevara a efecto, o no fuese aceptada por el Ayuntamiento por incorrecta, se mantendrán estrictamente las cifras máximas contenidas en la Norma Particular. En el caso en que el Ayuntamiento -por la cuantía de las diferencias o por necesidad de acomodación física- lo considerase necesario, el ajuste exigirá un Estudio de Detalle, aun en el caso de que la Norma Particular no lo exigiera.

En las AI y UE de Suelo Urbano con alineaciones indicativas, y también en las que se desarrollen mediante PERI o PE, se respetarán íntegramente los aprovechamientos máximos, expresados en m² construidos, contenidos en estas Ordenanzas Particulares.

Los aprovechamientos medios se deducirán de los resultantes de la aplicación de estos criterios.

b) En el Suelo Urbanizable, las cifras de aprovechamientos máximos contenidas en las Ordenanzas Particulares son inalterables.

c) En todo caso, el número de viviendas permitidas en cada Unidad de Ejecución resultará de la aplicación del Art. 3.2.3.

2. APROPIACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y V.P.P.

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares y el número obligatorio de Viviendas de Protección Pública se adaptarán a las correcciones y ajustes contemplados en el epígrafe anterior, y, por lo tanto, prevalecerán los porcentajes exigidos sobre las cifras que figuren en las Ordenanzas Particulares, en el caso en que aquellos ajustes se hubiesen llevado a cabo.

CAPÍTULO.2 NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁREA DE INTERVENCIÓN Y UNIDAD DE EJECUCIÓN

Art. 6.2.1 Disposiciones para el Área Territorial A.0 (Área Cero)

I) RÉGIMEN GENERAL

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación general: R-1. Casco Antiguo; B.1-c Red Viaria Urbana (G)

Superficie del área: 115.030 m².

II) ORDENANZAS PARTICULARES

II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

La calificación del Casco Histórico de Bermeo como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, mediante Decreto 132/1996, así como la inscripción de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Bermeo como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Histórico Monumental en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco, Orden de 9 de septiembre de 1994, obliga a regular -con los fines de protección legalmente establecidos- las actuaciones urbanísticas dentro de la zona delimitada, de acuerdo con las referidas disposiciones.

Según lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bermeo, éste se constituye en documento de modificación de las NNSS de 1985, para el Área Cero -A.0- pasando a ser sus determinaciones, determinaciones de carácter general.

Los contenidos del Plan Especial del Casco Histórico o Viejo de Bermeo, que delimita un Área de Rehabilitación Integrada -de acuerdo con lo contenido en el Decreto 278/1983, de 5 de diciembre, del Gobierno Vasco, sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado- se ajustarán a las dichas calificación e inscripción.

II.b) Condiciones de uso y edificación

Son las contenidas en el TÍTULO 5 «Normas de Protección del Patrimonio Cultural» de estas Ordenanzas. Tanto el Plan Especial como las diferentes intervenciones en el uso del suelo y edificación deben adaptarse a las regulaciones aprobadas en los referidos Decreto 132/1990 y Orden de 9 de septiembre de 1994, así como al régimen transitorio establecido en la declaración en el anexo III del citado Decreto.

La delimitación del PE se ajustará a la contenida en el Decreto 132/1996, y las determinaciones derivadas de éste se aplicarán aun en las áreas que correspondan a otros ámbitos de regulación urbanística, como el PE del Puerto de Bermeo, tal y como se deduce de dicho Decreto.

III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Plan Especial de Rehabilitación.

Decreto 132/1996.

Art. 6.2.2 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.1

Se trata de un área consolidada.

Superficie: 30.350 m²

Aprovechamientos lucrativos:

Construido SR	64.412 m ²
Construido BR	2.570 m ²
Construido viviendas	56.050 m ²
Construido locales	8.362 m ²
Nº Viviendas	563

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

En el Área 1.1: Plan de Rehabilitación de las viviendas y edificios, incluyendo el estudio del espacio exterior urbano. Financiación pública.

Art. 6.2.3 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.2

1. Subdivisión y características generales

Áreas de intervención:

AI-2.1-1*	A Consolidar (aC)	R.2 Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-2.1-2*	A Consolidar	R.2 Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-2.2	Consolidada (C)	R.2 Resid. Mixta	
AI-2.3	Consolidada	R.2 Resid. Mixta	
AI-2.4-1*	A consolidar	L.1 Parques	
AI-2.4-2*	A consolidar	L.1 Parques	
AI-2.5	Consolidada	R.2 Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-2.6	Consolidada	R.2 Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-2.7	Consolidada	R.2 Resid. Mixta	
AI-2.8	Consolidada	R.2 Resid. Mixta	

*Áreas suspendidas

Superficie:

	Total	C	aC*
Total	23.970 m ²	19.054 m ²	4.916 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC*
Construido SR	54.067 m ²	51.737 m ²	2.330 m ²
Construido BR	1.660 m ²	960 m ²	700 m ²
Construido viviendas	44.929 m ²	42.909 m ²	2.020 m ²
Construido locales	9.138 m ²	8.828 m ²	310 m ²
Nº Viviendas	431	410	21
Viviendas existentes	416	410	6
Viviendas F.O.	6	0	6
Incremento viviendas	15	0	15
Edificabilidad	2,26 m ² /m ²		
Densidad vivienda	180 viv/Ha		

*Parámetros correspondientes a las áreas suspendidas

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

Son las Áreas de Intervención AI-2.1, y AI-2.4.

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-2.1

Actuación Asistemática AA-2.1-1

Área suspendida

Actuación Asistemática AA-2.1-2

Área suspendida

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-2.4

Se delimitan dos unidades de Ejecución: UE 2.4-1 y 2.4-2

Unidad de Ejecución UE 2.4-1

Área suspendida

Unidad de Ejecución UE 2.4-2

Área suspendida

Art. 6.2.4 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.3

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-3.1*	A consolidar (aC)	R2 Resid. Mixta;	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-3.3	Consolidada	R2 Resid. Mixta;	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-3.4	Consolidada	R2 Resid. Mixta;	B.1-c. Red Viaria (SG)

* Áreas suspendidas

Superficie

	Total	C	aC*
Total	14.460 m ²	12.430 m ²	2.030 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC*
Construido SR	47.668 m ²	34.998 m ²	12.670 m ²
Construido BR	1.810 m ²	0 m ²	1.810 m ²
Construido viviendas	40.660 m ²	29.232 m ²	11.428 m ²
Construido locales	6.828 m ²	5.586 m ²	1.242 m ²
Nº Viviendas	344	258	86
Viviendas existentes	277	258	19
Viviendas F.O.	19	0	19
Incremento viviendas	67	0	67
Edificabilidad	3,30 m ² /m ²		
Densidad vivienda	238 viv/Ha		

*Parámetros correspondientes a las áreas suspendidas

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-3.1

Se delimitan dos Unidades de Ejecución: UE-3.1-1 y U -3.1-2.

Unidad de Ejecución UE-3.1-1

Área suspendida

Unidad de Ejecución UE-3.1-2

Área suspendida

Art. 6.2.5 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.4

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-4.1	A consolidar (aC)	R.2 Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-4.2	Consolidada (C)	R.3 Resid. Abierta	
AI-4.3	Consolidada	R.2 Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-4.4	Consolidada	E.10 Indeterminado(SG)	

Superficies:

	Total	C	aC
Total	9.180 m ²	8.390 m ²	790 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC
Construido SR	15.420 m ²	14.280 m ²	1.140 m ²
Construido BR	2.280 m ²	1.900 m ²	380 m ²
Construido viviendas	13.385 m ²	12.405 m ²	980 m ²
Construido locales	2.035 m ²	1.875 m ²	160 m ²
Nº Viviendas	132	122	10
Viviendas existentes	123	122	1
Viviendas F.O.	1	0	1
Incremento viviendas	9	0	9
Edificabilidad	1,68 m ² /m ²		
Densidad vivienda	144 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN / UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4.1

I) RÉGIMEN GENERAL			
Clasificación:	Suelo Urbano		
Calificación general:	R2-Residencial Mixta	660	m2
	SG B.1-c Red viaria urbana	130	m2
Superficie del área:		790	m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES			
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta			
Posibilitar los aprovechamientos edificatorios, regularizando la manzana urbana. Ordenar, conjuntamente con la UE 3.1, la zaguera degradada entre las áreas 3 y 4.			
II.b) Condiciones de uso y edificación			
1. Condiciones de uso y dominio			
Edificio de viviendas entre medianerías con bajos comerciales y pasos peatonales públicos.			
2. Aprovechamientos máximos			
Ocupación		190	m2
Construido SR		1.140	m2
Local comercial		160	m2
Viv. Libre	100%	980	m2
Viv. Protegida		0	m2
Viv. tasada		0	m2
Construido BR		380	m2
Viviendas existentes		1	
Viviendas F.O.		1	
Total viviendas:		10	
Viv. Libre	100%	10	
Viv. Protegida		0	
Viv. Tasada		0	
Índice edificabilidad		1,44	m2/m2
Densidad viviendas		127	viv/Ha
Dotaciones públicas		152	m2
Espacios libres		152	m2
3. Condiciones de volumen y constructivas			
Parcela mínima:		180	m2
Alineaciones:			
Las señaladas en los planos y hojas gráficas. Imposición del frente de Artike Bidea.			
Separación mínima al edificio norte: 9 metros.			
Fondo: el mismo que el cuerpo alto de Artike Bidea número 9.			
Alturas:		PB+5	
III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA			
Sistema de actuación:			
Concertación			
Planeamiento y proyectos			
Proyecto de edificación y urbanización complementaria			
Plazos:			
Cuatro años			

Art. 6.2.6 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.5

Se trata de un área consolidada.

<i>Superficie</i>	Total
Total	36.315 m ²
<i>Aprovechamientos lucrativos:</i>	
	Total
Construido SR	67.787 m ²
Construido BR	10.717 m ²
Construido viviendas	55.563 m ²
Construido locales	14.488 m ²
Nº Viviendas	458
Edificabilidad	1,87 m ² /m ²
Densidad vivienda	126 viv/Ha

Condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas:

1. Las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.
2. El cuerpo bajo o lonjas salientes hacia el lado norte de la de la casa de pisos de la UE 5.4-4 se califica como fuera de ordenación. Sistema de actuación: expropiación.
3. La intervención rehabilitadora en la Casa Olalde, de Almike Kalea número 2 (AI 5-8) edificio considerado como de valor cultural (Catálogo), se efectuará con la previa redacción de un Plan Especial que abarque el entorno urbano próximo; el PE tendrá como fin resolver los problemas de urbanización y medianeras, así como el propio carácter de la intervención en el edificio.

Art. 6.2.7 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.6

Áreas de Intervención:

AI-6.1-1 Consolidada (C)	R.2	Resid. Mixta	
AI-6.1-2 A consolidar (aC)	R.2	Resid. Mixta	
AI-6.1-3 Consolidada	R.2	Resid. Mixta	B.1-c.Red Viaria (SG)
AI-6.1-4 Consolidada	E-5	Equipamiento sociocultural(SG)	
AI-6.3 Consolidada	R.2	Resid. Mixta	B.1-c.Red Viaria (SG)
AI-6.4 Consolidada	R.2	Resid. Mixta	B.1-c.Red Viaria (SG)

Superficie	Total	C	aC
Total	13.140 m ²	11.240 m ²	1.900 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC
Construido SR	29.352 m ²	24.771 m ²	4.581 m ²
Construido BR	8.000 m ²	6.410 m ²	1.590 m ²
Construido viviendas	23.299 m ²	19.135 m ²	4.164 m ²
Construido locales	5.864 m ²	5.636 m ²	228 m ²
Construido otros usos			189 m ²
Nº Viviendas	235	198	37
Viviendas existentes	198	198	0
Viviendas F.O.	0	0	0
Incremento viviendas	37	0	37
Edificabilidad	2,23 m ² /m ²		
Densidad vivienda	179 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN 6.1

Se definen 4 unidades de ejecución, de las cuales queda por desarrollar la UE 6.1.2.

Unidad de Ejecución UE-6.1.2

I) RÉGIMEN GENERAL

Clasificación:	Suelo Urbano	
Calificación general:	R2-Residencial Mixta	1.900 m ²
Superficie del área:		1.900 m ²

II) ORDENANZAS PARTICULARES

II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

Se trata de mejorar íntegramente la manzana y su entorno, en relación con la de la ordenación actualmente vigente desarrollada por un plan especial de ordenación urbana aprobado definitivamente, que establecía la situación y forma de una edificabilidad urbanística que se juzga conveniente reducir para mejorar la calidad del entorno urbano del centro de Bermeo.

Se pretende igualmente, con la definición del nuevo sistema general de equipamiento sociocultural establecido en colindancia con la actuación Al.6.1.2, posibilitar la ampliación del futuro equipamiento comunitario que el Ayuntamiento tiene previsto materializar en el edificio conservado de la antigua fábrica de Conservas Ormazza, a fin de hacerlo más funcional y adecuado del programa del futuro Museo de la Conserva que se prevé instalar en él.

Se establece la eliminación de uno de los dos edificios anteriormente proyectados y con ello se libera de vistas y luces a los edificios situados en el lado Oeste del área de intervención urbanística. Con ello, se crea un espacio peatonal sobre la fracción de la parcela de propiedad privada que no se edifica en plantas sobre rasante, núcleo más amplio y de forma más adecuada para mejorar la calidad del espacio urbano resultante. Bajo rasante de este espacio se van a ubicar las plazas de garaje y, en su caso, trasteros de titularidad privada, de las viviendas a edificar.

En el lado Sureste del nuevo edificio residencial proyectado, se superponen las calificaciones del sistema general de equipamiento comunitario a situar en su planta baja, primera y segunda y la calificación de la zona residencial mixto, a situar en plantas tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima y en su caso, planta bajo cubierta.

Se posibilita ensanchar parcialmente la calle Erreñe Zubi hasta su encuentro con la calle Elkano, permitir el aparcamiento desahogado y la mejora de las dimensiones de la acera, con el logro de un espacio urbano peatonal que permite la conexión con Askatasun Bidea.

II.b) Condiciones de uso y edificación

1. Condiciones de uso y dominio

Uso característico y otros usos autorizados:

- Uso característico. Vivienda categoría D
- Usos autorizados. Los autorizados para toda las zonas R, residenciales
- Usos autorizados-restringidos. Los autorizados-restringidos para todas las zonas R, residenciales.
- Usos prohibidos. Los usos no incluidos en los principales y autorizados

2. Aprovechamientos máximos

- Ocupación de la planta baja de la nueva edificación de uso de vivienda categoría D, según planos: 662,11 m² de los cuales se destinará a porches para acceso al espacio con servidumbre de uso público peatonal de la UE 6.1-3, un mínimo de 218 m²
- Construido sobre rasante: 4.581 m², de los cuales 189 m² situados en planta baja, planta primera y planta segunda del edificio residencial, se destinarán a equipamiento comunitario para ampliación del Museo de la Conserva o cualquier otro uso dotacional que establezca el Ayuntamiento de Bermeo, como complemento y ampliación del que se vaya a situar en el cuerpo edificado de la antigua fábrica de Conservas Ormazza que se ha mantenido.
- Se destinará al uso característico de vivienda categoría D de régimen libre un máximo de 4.164 m² de superficie construida, incluyendo portales y un máximo de 228 m² a otros usos autorizados en planta baja, Entre las superficies destinadas al uso característico y a los otros usos autorizados podrá realizarse un trasvase de 50 m², manteniendo el total de 4.392 m² construidos de usos lucrativos.
- Construido bajo rasante: 1.590 m².
- Número máximo de viviendas: 37 viviendas
- Uso de locales en planta baja: La superficie de las plantas bajas se destinará a porches, portales y salidas peatonales de garajes, de acuerdo con el Código Técnico. El resto de la superficie de planta baja, se destinará a los usos autorizados y autorizados-restringidos.
- Plazas garaje, mínimas: Una por vivienda.

3. Condiciones de protección y conservación del patrimonio cultural

El equipamiento cultural se desarrollará respetando todo el diseño del cuerpo bajo de Conservas Ormazza, mantenido tras la demolición del resto de la edificación de la antigua factoría, pudiendo ampliarse, según lo indicado en la documentación gráfica de la actuación de intervención Al.6.1.2, quedando su diseño sujeto a los permisos del Servicio de Patrimonio.

III) Normativa de la ordenación pormenorizada

1. Condiciones de volumen y constructivas

Alineaciones: El edificio residencial proyectado debe cumplir las alineaciones señaladas en la documentación gráfica de la ficha de la actuación de intervención urbanística Al.6.1.2.

El equipamiento sociocultural se desarrollará respetando la ocupación en planta, el número de planta baja más dos, un paso peatonal entre las calles Askatasun Bidea y Erreñe Zubi Kalea, de acuerdo con lo establecido en la documentación gráfica de la ficha de la Al.6.1.2 y respetando el diseño del cuerpo bajo de Conservas Ormazza conservado.

Alturas: Edificio proyectado: Planta Baja más cinco altas (PB+5), con un torreón en su frente Norte a Erreñe Zubi Kalea y planta baja más siete planta (PB+7) en la fracción de su superficie coincidente con las plantas elevadas del edificio colindante número 32Bis de la calle Askatasun Bidea.

2. Condiciones relativas a la organización y gestión de la ejecución urbanística

- Sistema de actuación: Ejecución directa
- Suelo urbano consolidado. Área en fase de consolidación (fC)
- Planeamiento y Proyectos: Proyecto de edificación
- Proyecto de Urbanización complementaria de la edificación
- Plazos: Solicitud de licencia, tres años a partir de la aprobación definitiva del plan general revisado

Unidad de Ejecución UE-6.1.4

I) RÉGIMEN GENERAL

Clasificación:	Suelo Urbano	
Calificación general:	E-5 (GK) Equipamiento sociocultural (SG)	549 m2
Superficie del área:		549 m2

II) ORDENANZAS PARTICULARES

II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

Posibilitar la conservación de la parte edificada de valor cultural de la antigua factoría de Conservas Ormaza, con la implantación del Museo de la Conserva o, en su caso, cualquier otra dotación pública que en su momento considere oportuno ubicar la Corporación Municipal de Bermeo. Permitir una mejora de la funcionalidad del equipamiento público con la ampliación de su superficie, que podrá situarse también con una calificación global superpuesta con el uso residencial, según la delimitación efectuada en la ficha de la actuación de intervención urbanística AI.6.1.2.

II.b) Condiciones de uso y edificación

1. Regulación

Se posibilita la ampliación en planta sótano, baja, de piso primero y segundo en la superficie del sistema general que amplía la del cuerpo edificado que se ha mantenido de la fábrica de Conservas Ormaza, fuera de la superficie de la zona residencial de la actuación de intervención urbanística AI.6.1.2 y también en la superficie con calificación global superpuesta de este sistema general en planta de sótano, baja, de piso primero y de piso segundo.

Se mantendrá un paso peatonal público en planta baja y de piso primero del edificio dotacional, respetando dicho paso en el edificio que se conserva e incluyendo la continuación en el que se proyecta como ampliación del existente.

2. Edificabilidad

La resultante de la ordenación contenida en la ficha conjunta con la AI.6.1.2.

Art. 6.2.8 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.7

Se trata de un área consolidada.

Superficie:

	Total
Total	24.600 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	56.719 m ²
Construido BR	28.594 m ²
Construido viviendas	40.168 m ²
Construido locales	12.902 m ²
Nº Viviendas	389
Viviendas existentes	389
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	0
Edificabilidad	2,31 m ² /m ²
Densidad vivienda	158 viv/Ha

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes derivadas del planeamiento anterior, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.9 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.8

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-8.1	A consolidar (aC)	R.3 Residencial Abierta
AI-8.2-1	Consolidada (C)	R.3 Residencial Abierta
AI-8.2-2	Consolidada	R.2 Residencial Mixta
AI-8.3	Consolidada	R.4 Residencial Baja Densidad
AI-8.4-1	Consolidada	R.2 Residencial Mixta
AI-8.4-2	Consolidada	E 10 Equipamiento Indeterminado (SG)

Superficie:

	Total	C	aC
Total	60.983 m ²	30.937 m ²	30.046 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC
Construido SR	70.746 m ²	51.951 m ²	18.795 m ²
Construido BR	16.796 m ²	5.528 m ²	11.268 m ²
Construido viviendas	60.264 m ²	42.685 m ²	17.579 m ²
Construido locales	10.482 m ²	9.266 m ²	1.216 m ²
Nº Viviendas	588	395	193
Viviendas existentes	397	395	2
Viviendas F.O.	2	0	2
Incremento viviendas	191	0	191
Edificabilidad	1,16 m ² /m ²		
Densidad vivienda	96 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN / UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8.1

I) RÉGIMEN GENERAL			
Clasificación:	Suelo Urbano		
Calificación general:	R3-Residencial Abierta	30.046	m2
Superficie del área:		30.046	m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES			
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta			
Adecuando la ocupación de las edificaciones propuestas a las condiciones naturales del terreno. Mantener las condiciones de edificación frente a la futura plaza Tellaetxe. Ubicar las dotaciones al final de la calle Ander Deuna (inicio del camino de Ander Deuna) tratado como "final" de ciudad o "puerta urbana".			
II.b) Condiciones de uso y edificación			
1. Condiciones de uso y dominio			
Edificio de viviendas con planta baja comercial y pórtico a plaza de Tellaetxe Kalea. Edificios de vivienda con planta baja de viviendas.			
2. Aprovechamientos máximos			
Ocupación		5.312	m2
Construido SR		18.795	m2
Local comercial		1.216	m2
Viv. Libre		10.547	m2
Viv. Protegida	20%	3.516	m2
Viv. tasada	20%	3.516	m2
Construido BR		11.268	m2
Viviendas existentes		2	
Viviendas F.O.		2	
Total viviendas:		193	
Viv. Libre	60%	117	
Viv. Protegida	20%	38	
Viv. Tasada	20%	38	
Índice edificabilidad		0,63	m2/m2
Densidad viviendas		64	viv/Ha
Dotaciones públicas		12.031	m2
Espacios libres		8.900	m2
Docente		3.131	m2
3. Condiciones de volumen y constructivas			
Parcela mínima:		350	m2
Alineaciones: Las señaladas en los planos y hojas gráficas son indicativas, aunque preferentes. Fondo predominante: 12 m. La ordenación volumétrica se adaptará a las cifras máximas de aprovechamiento. En caso de modificarse las alineaciones debe redactarse un PERI. La ordenación pormenorizada deberá librar el Dominio Público del arroyo Etxebarria con una separación a la línea exterior del cauce de: - 10 m a la edificación - 4 m a la urbanización La línea límite de edificación se situará a veinticinco metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.			
Alturas:			
<u>Edificios residenciales:</u>			
- Sótano + planta baja + 2 plantas altas.			
- Sótano + planta baja + 2 plantas altas + ático (retranqueo 3m).			
- Semisótano + 4 plantas altas + ático (retranqueo 3m).			
- Planta baja + 5 plantas altas + ático (retranqueo 3m).			
<u>Edificio de equipamiento local:</u>			
Semisótano más dos altas (SS + 2)			
En caso de redactarse un PERI, éste fijará las condiciones de edificación, respetando la altura máxima sobre rasante.			

4. Otras condiciones para los planeamientos de desarrollo

Se deberá realizar un estudio de impacto acústico que defina las afecciones sonoras existentes y determine la posible implantación de medidas correctoras acústicas suficientes para garantizar niveles de ruido admisibles, que se incorporarán como cargas de urbanización.

El régimen de intervención de los suelos afectados por riesgo de inundación en los tres periodos de retorno de 10, 100 y 500 años delimitados en la Modificación del PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos será el establecido en la dicho documento. Concretamente, se deberán tener en cuenta los Criterios de Uso del Suelo en Función de su Inundabilidad de este documento, que se recogen en el Anexo I.

Cualquier modificación futura de estas áreas se entendería incorporada y sustituiría a las actuales y, en su caso, quedarían impedidos los desarrollos urbanísticos en los ámbitos límites a la ocupación afectados por las nuevas áreas inundables.

En cualquier caso, para el desarrollo de esta actuación será preceptiva la previa autorización Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación, debiendo presentar la pertinente justificación hidráulica.

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo debe recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental y del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Sistema de actuación:

Cooperación

Planeamiento y proyectos

Estudio de Detalle

Proyecto de urbanización

Plazos:

Cuatro años para el Estudio de Detalle

Art. 6.2.10 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.9

1. Subdivisión y características generales

Áreas de intervención:

AI-9.1	Consolidado (C)	R.4	Residencia de Baja Densidad
AI-9.2	Consolidado (C)	R.3	Residencial Abierta
AI-9.3	Sector en SUB (S)	R.3	Residencial Abierta

Superficie	Total	C	aC
Total	20.512 m ²	8.000 m ²	12.512 m ²

Aprovechamientos
lucrativos:

	Total	C	aC
Construido SR	8.715 m ²	3.300 m ²	5.415 m ²
Construido BR	1.083 m ²	0 m ²	1.083 m ²
Construido viviendas	2.850 m ²	2.850 m ²	0 m ²
Construido locales	450 m ²	450 m ²	0 m ²
Nº Viviendas	92	32	60
Viviendas existentes	32	32	0
Viviendas F.O.	0	0	0
Incremento viviendas	60	0	60
Edificabilidad	0,42 m ² /m ²		
Densidad vivienda	45 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-9.3

I) RÉGIMEN GENERAL			
Clasificación:	Suelo Urbanizable		
Calificación general:	R3-Residencial Abierta	9.904	m2
	S.G. Espacios Libres (L.1-a)	2.608	m2
Superficie del área:		12.512	m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES			
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta			
<p>Completar el vacío existente en la zona de Artike bidea, desarrollando una tipología edificatoria similar a la existente en la zona.</p> <p>Reurbanizar el conjunto del ámbito como remate del frente al borde del vial de Ronda. Se tendrá especial cuidado en la remodelación del borde viario colindante (Artike bidea) y de la conexión peatonal con la zona de Almike Deuna.</p> <p>Aportar al conjunto municipal una importante superficie destinada al sistema general de espacios libres (L1-a, Parque Urbano) para compensar el incremento de viviendas que se desarrollan en este ámbito</p> <p>Mantener la edificación y sobre todo las instalaciones de Molino de Utxune. Se establece la obligación de proceder a la Rehabilitación del inmueble debiendo adecuarse a las condiciones de:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Rehabilitación científica para la maquinaria del molino y el recinto que la alberga. · Consolidación y Reforma para el resto del edificio. <p>Todo ello de acuerdo a lo señalado en el Decreto 317/2002 de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.</p> <p>Los usos a los que se puede destinar el inmueble y la finca serán:</p> <p>IV) Usos Públicos y de Equipamiento en las modalidades de</p> <ul style="list-style-type: none"> IV.a) Institucionales IV.b) Asistenciales IV.c) Docentes IV.d) Socio-culturales <p>Se admitirá la habilitación de una única vivienda ligada al uso principal del inmueble (no segregable).</p>			
II.b) Condiciones de uso y edificación			
1. Condiciones de uso y dominio			
Los compatibles tolerados para las Ordenanzas Generales y Especiales de Uso del título tercero de estas Normas.			
Se dotará, al menos de una plaza y media de garaje por cada vivienda.			
2. Aprovechamientos máximos			
Ocupación		1.083	m2
Construido SR		5.415	m2
Viv. Libre		1.805	m2
Viv. Protegida	33%	1.805	m2
Viv. tasada	33%	1.805	m2
Construido BR		1.083	m2
Viviendas existentes		0	
Viviendas F.O.		0	
Total viviendas:		60	
Viv. Libre	33%	20	
Viv. Protegida	33%	20	
Viv. Tasada	33%	20	
Índice edificabilidad		0,55	m2/m2
Densidad viviendas		61	viv/Ha
Dotaciones públicas		2.371	m2
Espacios libres		1.630	m2
Docente		741	m2
3. Condiciones de volumen y constructivas			
Parcela mínima:		A determinar por el P.P.	
Alineaciones:		A determinar por el P.P.	
La ordenación pormenorizada deberá librar el Dominio Público del arroyo Artigas con una separación a la línea exterior del cauce de:			
- 12 m a la edificación			
- 4 m a la urbanización			
La línea límite de edificación se situará a veinticinco metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.			
Alturas:		SS+5	

4. Otras condiciones para los planeamientos de desarrollo

Se deberá realizar un estudio de impacto acústico que defina las afecciones sonoras existentes y determine la posible implantación de medidas correctoras acústicas suficientes para garantizar niveles de ruido admisibles, que se incorporarán como cargas de urbanización.

El régimen de intervención de los suelos afectados por riesgo de inundación en los tres periodos de retorno de 10, 100 y 500 años delimitados en la Modificación del PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos será el establecido en la dicho documento. Concretamente, se deberán tener en cuenta los Criterios de Uso del Suelo en Función de su Inundabilidad de este documento, que se recogen en el Anexo I.

Cualquier modificación futura de estas áreas se entendería incorporada y sustituiría a las actuales y, en su caso, quedarían impedidos los desarrollos urbanísticos en los ámbitos límites a la ocupación afectados por las nuevas áreas inundables.

En cualquier caso, para el desarrollo de esta actuación será preceptiva la previa autorización Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación, debiendo presentar la pertinente justificación hidráulica.

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo debe recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental y del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Sistema de actuación:

Concertación

Planeamiento y proyectos

Plan Parcial (PP).

Proyecto de urbanización

Plazos:

Seis años para el PP

Art. 6.2.11 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.10

Se trata de un área consolidada.

Superficie:

	Total
Total	2.750 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	6.238 m ²
Construido BR	400 m ²
Construido viviendas	5.148 m ²
Construido locales	400 m ²
Nº Viviendas	46
Viviendas existentes	46
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	0
Edificabilidad	2,27 m ² /m ²
Densidad vivienda	167 viv/Ha

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.12 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.11

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-11.1*	A consolidar (aC)	R.2	Resid. Mixta	
AI-11.2	Consolidada (C)	R.2	Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-11.3	Consolidada	R.2	Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-11.4	Consolidada	R.2	Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-11.5	Consolidada	R.2	Resid. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-11.6	Consolidada	R.2	Resid. Mixta	

* Área suspendida

Superficie

	Total	C	aC*
Total	26.514 m ²	7.220 m ²	19.294 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC*
Construido SR	52.988 m ²	22.145 m ²	30.843 m ²
Construido BR	14.092 m ²	5.890 m ²	8.202 m ²
Construido viviendas	44.522 m ²	17.575 m ²	26.947 m ²
Construido locales	7.236 m ²	4.570 m ²	2.666 m ²
Nº Viviendas	393	148	245
Viviendas existentes	165	148	17
Viviendas F.O.	17	0	17
Incremento viviendas	228	0	228
Edificabilidad	2,00 m ² /m ²		
Densidad vivienda	148 viv/Ha		

*Parámetros correspondientes a las áreas suspendidas

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN / UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-11.1

Área suspendida

Art. 6.2.13 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.12

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-12.1-1	A consolidar (aC)	R.2	Residencial Mixta
AI-12.1-2	Consolidada (C)	R.2	Residencial Mixta
AI-12-2	Consolidada	R.2	Residencial Mixta
AI-12.3	Consolidada	R.2	Residencial Mixta
AI-12.3-1	A Consolidar	R.2	Residencial Mixta
AI-12.4	Consolidada	R.2	Residencial Mixta
AI-12.5	Consolidada	R.2	Residencial Mixta
AI-12.6	Consolidada	R.2	Residencial Mixta
AI-12-7	Consolidada	R.2	Residencial Mixta

Superficie	Total	C	aC
Total	25.321 m ²	22.908 m ²	2.753 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC
Construido SR	45.845 m ²	40.296 m ²	5.549 m ²
Construido BR	17.520 m ²	16.454 m ²	1.066 m ²
Construido viviendas	35.565 m ²	30.962 m ²	4.603 m ²
Construido locales	10.150 m ²	9.204 m ²	946 m ²
Nº Viviendas	314	272	42
Viviendas existentes	272	272	0
Viviendas F.O.	0	0	0
Incremento viviendas	42	0	42
Edificabilidad	1,81 m ² /m ²		
Densidad vivienda	124 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-12.1

Se delimitan dos Unidades de Ejecución: UE-12.1-1 y UE-12.1-2 (consolidada).

Unidad de Ejecución UE-12.1-1

I) RÉGIMEN GENERAL			
Clasificación:	Suelo Urbano		
Calificación general:	R2-Residencial Mixta	2.412,59	m2
Superficie del área:		2.412,59	m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES			
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta			
Completar la manzana del Área 12, ejecutando los aprovechamientos edificatorios correspondientes a la actual fábrica conservera Zallo en la calle Zubiaur.			
Establecer en la calle Zubiaur tar Kepa un espacio de desahogo peatonal.			
Establecer unos plazos cautelares para posibilitar el cambio de uso, dada la repercusión socioeconómica que supone el mismo.			
II.b) Condiciones de uso y edificación			
1. Condiciones de uso y dominio			
Edificios de viviendas con planta baja comercial.			
Red Viaria Urbana y Peatonal.			
2. Aprovechamientos máximos			
Ocupación		1.066	m2
Construido SR		5.549	m2
Local comercial		946	
Viv. Libre		3.069	m2
Viv. Protegida	0%	0	m2
Viv. tasada	33%	1.534	m2
Construido BR		1.066	m2
Viviendas existentes		0	
Viviendas F.O.		0	
Total viviendas:		42	
Viv. Libre	67%	28	
Viv. Protegida	0%	0	
Viv. Tasada	33%	14	
Índice edificabilidad		2,30	m2/m2
Densidad viviendas		174	viv/Ha
Dotaciones públicas		768	m2
Espacios libres		768	m2
3. Condiciones de volumen y constructivas			
Parcela mínima:		1.066	m2
Alineaciones:			
Las señaladas en los planos y hojas gráficas.			
Alturas:		PB+7	
III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA			
Sistema de actuación:			
Concertación			
Planeamiento y proyectos			
Estudio de detalle			
Proyecto de urbanización			
Plazos:			
Cuatro años para el Estudio de Detalle			

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-12.3

Se delimita una Unidad de Ejecución: UE-12.3-1

Unidad de Ejecución UE-12.3-1

I) RÉGIMEN GENERAL			
Clasificación:	Suelo Urbano		
Calificación general:	R2-Residencial Mixta	1.525	m2
Superficie del área:		1.525	m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES			
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta			
Completar la manzana del Área 12.3			
II.b) Condiciones de uso y edificación			
1. Condiciones de uso y dominio			
Edificios de viviendas con planta baja comercial.			
Red Viaria Urbana y Peatonal.			
2. Aprovechamientos máximos			
Ocupación		550	m2
Construido SR		3.300	m2
Local comercial		550	
Viv. Libre		1.833	m2
Viv. Protegida	0%	0	m2
Viv. tasada	33%	917	m2
Construido BR		550	m2
Viviendas existentes			
Viviendas F.O.			
Total viviendas:		30	
Viv. Libre	67%	20	
Viv. Protegida	0%	0	
Viv. Tasada	33%	10	
Índice edificabilidad		2,16	m2/m2
Densidad viviendas		197	viv/Ha
Dotaciones públicas		743	m2
Equipamientos		743	m2
3. Condiciones de volumen y constructivas			
Parcela mínima:		550	m2
Alineaciones:			
Las señaladas en los planos y hojas gráficas. Impuestas.			
Fondo predominante: 12 metros			
Alturas:		PB+6	
III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA			
Sistema de actuación:			
Concertación			
Planeamiento y proyectos			
Estudio de detalle			
Proyecto de urbanización			
Plazos:			
Cuatro años para el Estudio de Detalle			

Art. 6.2.14 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.13

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-13.1-1	Consolidada (C)	R.2	Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-13.1-2	A consolidar (aC)	R.2	Res. Mixta	
AI-13.1-3	Consolidada	R.2	Res. Mixta	
AI-13.2	Consolidada	R.2	Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-13.3	Consolidada	R.2	Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-13.4	Consolidada	R.2	Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-13.5	Consolidada	R.2	Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)

<i>Superficie</i>	Total	C	aC
Total	11.090 m ²	10.370 m ²	720 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC
Construido SR	34.562 m ²	32.878 m ²	1.684 m ²
Construido BR	7.278 m ²	6.648 m ²	630 m ²
Construido viviendas	27.189 m ²	25.719 m ²	1.470 m ²
Construido locales	4.719 m ²	4.505 m ²	214 m ²
Nº Viviendas	244	234	10
Viviendas existentes	234	234	0
Viviendas F.O.	0	0	0
Incremento viviendas	10	0	10
Edificabilidad	3,12 m ² /m ²		
Densidad vivienda	220 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

En el solar número 10 de la calle Kepa Zubiaur, podrá ejecutarse un levante o actuarse por sustitución, manteniendo el nuevo edificio las ocupaciones actuales en PB y plantas altas y con las siguientes alturas: Sót+PB+4+Ático retranqueado 2 m desde la fachada.

Número total de viviendas: 5 o equivalentes.

Incremento de viviendas: 3.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-13.1

Se delimitan tres Unidades de Ejecución: UE-13.1-1 (consolidada), UE-13.1-2 y UE-13.1-3 (consolidada).

Unidad de Ejecución UE-13.1-2

I) RÉGIMEN GENERAL			
Clasificación:	Suelo Urbano		
Calificación general:	R2-Residencial Mixta	720	m2
Superficie del área:		720	m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES			
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta			
Regenerar la zona, ordenando los volúmenes en los solares y vacíos existentes, en continuidad volumétrica con los edificios existentes consolidados en la calle Dolariaga.			
Sanear el callejón existente en el interior de la manzana.			
II.b) Condiciones de uso y edificación			
1. Condiciones de uso y dominio			
Edificios de viviendas con planta baja comercial.			
Red Viaria Urbana y Peatonal.			
2. Aprovechamientos máximos			
Ocupación		315	m2
Construido SR		1.684	m2
Local comercial		214	
Viv. Libre	100,0%	1.470	m2
Viv. Protegida		0	m2
Viv. tasada		0	m2
Construido BR		630	m2
Viviendas existentes		0	
Viviendas F.O.		0	
Total viviendas:		10	
Viv. Libre	100%	10	
Viv. Protegida		0	
Viv. Tasada		0	
Índice edificabilidad		2,3	m2/m2
Densidad viviendas		139	viv/Ha
3. Condiciones de volumen y constructivas			
Parcela mínima:		300	m2
Alineaciones: Las señaladas en los planos y hojas gráficas.			
Alturas:		PB+5	
Otras: Se urbanizará toda la UE. La bajada al callejón se resolverá en gradas.			
III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA			
Sistema de actuación: Concertación			
Planeamiento y proyectos Proyecto de edificación y urbanización complementaria			
Plazos: Cuatro años			

Art. 6.2.15 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.14

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-14.1-1	Consolidada (C)	R.2 Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-14.1-2	Consolidada	R.2 Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-14.1-3	A consolidar (aC)	R.2 Res. Mixta	
AI-14.2-1	Consolidada	E.8-Mercado (SG)	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-14.2-2	A consolidar	E.8-Mercado (SG)	
AI-14.3	Consolidada	R.2 Res. Mixta	B.1-c. Red Viaria (SG)
AI-14.4	Consolidada	R.2 Res. Mixta	
AI-14.5	Consolidada		

Superficie:

	Total	C	aC
Total	12.950 m ²	12.539 m ²	411 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC
Construido SR	25.581 m ²	24.831 m ²	750 m ²
Construido BR	3.722 m ²	3.472 m ²	250 m ²
Construido viviendas	21.699 m ²	21.074 m ²	625 m ²
Construido locales	3.902 m ²	3.777 m ²	125 m ²
Nº Viviendas	187	182	5
Viviendas existentes	182	182	0
Viviendas F.O.	0	0	0
Incremento viviendas	5	0	5
Edificabilidad	1,98 m ² /m ²		
Densidad vivienda	144 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

Se podrá establecer un convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios de la parcela Ar adjudicada del Área 14.1, con el fin de una nueva asignación a cargo de los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento en las Áreas AT-20 o AT-25. Dicha parcela se considera como una UE a consolidar (UE.14.1-3).

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN / UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-14.1-3

Se podrá establecer un convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios de la parcela Ar adjudicada el Área 14.1, con el fin de una nueva asignación a cargo de los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento en las Áreas AT-20 o AT-25.

Se mantienen las condiciones de ocupación en planta del Proyecto de Reparcelación de la UE 14-1.

Alturas: PB + 5.

Cinco (5) viviendas.

Dos plantas de sótano.

ÁREA DE INTERVENCIÓN / UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-14.2-2

I) RÉGIMEN GENERAL		
Clasificación:	Suelo Urbano	
Calificación general:	E8 Mercado Municipal	290 m2
Superficie del área:		290 m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES		
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta		
Se persigue agregar al espacio de mercado el del interior de la manzana, en su parte este, con el fin de crear una superficie anexa multifuncional conectado a las calles adyacentes. El espacio generado tendría el carácter de «galería», cubierta y cerrada lateralmente, con el fin de proteger y preservar la privacidad de las plantas bajas existentes que tienen terrazas al patio de manzana. Para ello se mantienen privadas las terrazas zagueras a K. Zubiaur Kalea en una franja de unos 4 metros desde las fachadas a patio.		
Los cierres laterales y la cubrición de la galería, en su caso, deberán ser transparentes y muy ventiladas por la parte superior.		
El espacio añadido conviene abrirlo a la calle Esparru por la esquina interna superior del edificio del AI-14.1-2.		
El desnivel de unos 0,90 cm desde el Mercado se salva con escaleras y rampa, sin necesidad de romper el forjado de los semisótanos.		
II.b) Condiciones de uso y edificación		
1. Condiciones de uso y dominio		
Espacio peatonal. Servidumbre sobre los locales privados en semisótano.		
2. Aprovechamientos máximos		
11 metros de ancho por unos 26 metros de largo, más el paso a Esparru Kalea.		
3. Condiciones de volumen y constructivas		
Alineaciones:		
Las señaladas en los planos y hojas gráficas.		
Alturas:		PB
III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA		
Sistema de actuación:		
Expropiación (Servidumbre de uso público).		
Planeamiento y proyectos		
Estudio de detalle. Proyecto de expropiación		
Proyectos de Edificación y de Urbanización Complementaria		
Plazos:		
Cuatro años para Estudio de Detalle		

Art. 6.2.16 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.15

Se trata de un área consolidada.

Superficie:

	Total
Total	29.200 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	57.050 m ²
Construido BR	17.260 m ²
Construido viviendas	48.520 m ²
Construido locales	8.530 m ²
Nº Viviendas	454
Viviendas existentes	454
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	0
Edificabilidad	1,95 m ² /m ²
Densidad vivienda	155 viv/Ha

Condiciones de edificación: Las existentes acordes con las Ordenanzas Generales y demás disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.17 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.16

Se trata de un área consolidada.

Superficie:

	Total
Total	24.190 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	50.700 m ²
Construido BR	7.000 m ²
Construido viviendas	42.560 m ²
Construido locales	8.000 m ²
Nº Viviendas	321
Viviendas existentes	321
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	0
Edificabilidad	2,10 m ² /m ²
Densidad vivienda	133 viv/Ha

Condiciones de edificación: Las existentes acordes con las Ordenanzas Generales y demás disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.18 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.17

Se trata de un área consolidada.

Superficie:

	Total
Total	<u>2.900 m²</u>

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	<u>6.530 m²</u>
Construido BR	1.200 m ²
Construido viviendas	5.330 m ²
Construido locales	1.200 m ²
Nº Viviendas	54
Viviendas existentes	54
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	0
Edificabilidad	2,25 m ² /m ²
Densidad vivienda	186 viv/Ha

Condiciones de edificación: Las existentes acordes con las Ordenanzas Generales y demás disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.19 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.18

Se trata de un área consolidada.

Superficie:

	Total
Total	<u>17.400 m²</u>

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	<u>17.935 m²</u>
Construido BR	3.000 m ²
Construido viviendas	14.935 m ²
Construido locales	3.000 m ²
Nº Viviendas	152
Viviendas existentes	152
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	0
Edificabilidad	1,03 m ² /m ²
Densidad vivienda	87 viv/Ha

Condiciones de edificación: Las existentes acordes con las Ordenanzas Generales y demás disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.20 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.19

Se trata de un área consolidada.

Superficie

	Total
Total	33.080 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	30.868 m ²
Construido BR	10.550 m ²
Construido viviendas	29.278 m ²
Construido locales	1.590 m ²
Nº Viviendas	399
Viviendas existentes	399
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	0
Edificabilidad	0,93 m ² /m ²
Densidad vivienda	121 viv/Ha

Condiciones de edificación: Las existentes acordes con las Ordenanzas Generales y demás disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.21 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.20

1. Subdivisión y características generales

Se trata de un área consolidada.

Superficie

	Total
Total	51.420 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total
Construido SR	47.511 m ²
Construido BR	2.500 m ²
Construido viviendas	19.700 m ²
Construido locales	2.730 m ²
Nº Viviendas	424
Viviendas existentes	332
Viviendas F.O.	0
Incremento viviendas	92
Edificabilidad	0,92 m ² /m ²
Densidad vivienda	82 viv/Ha

Condiciones de edificación: Las existentes acordes con las Ordenanzas Generales y demás disposiciones del presente PGOU.

Art. 6.2.22 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.21

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-21.1	Consolidada (C)	R.4 Residencial Baja Densidad. B.1-c Red Viaria Urbana (SG)
AI-21.2	En fase de Consolidación (fC)	R.3 Residencial Abierta. B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

Superficie

	Total	C	fC
Total	66.957 m ²	26.200 m ²	40.757 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	fC
Construido SR	41.490 m ²	7.254 m ²	34.236 m ²
Construido BR	1.907 m ²	0 m ²	1.907 m ²
Construido viviendas	- m ²	- m ²	- m ²
Construido locales	- m ²	- m ²	- m ²
Nº Viviendas	293	39	254
Viviendas existentes	39	39	0
Viviendas F.O.	0	0	0
Incremento viviendas	254	0	254
Edificabilidad	0,62 m ² /m ²		
Densidad vivienda	44 viv/Ha		

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

Condiciones Urbanísticas del Área 21.2 en fase de Consolidación: se ajustará a las NNSS de referencia y sus instrumentos de desarrollo aprobados, concretamente la Modificación Puntual aprobada definitivamente por OF nº 478/2005 de 17 de marzo (BOB nº 213), que recoge los siguientes parámetros:

Área 21.2

I) RÉGIMEN GENERAL

Clasificación:	Suelo Urbano	
Calificación general:	R3-Residencial Abierta	39.617 m ²
	SG. Red Vía Urbana B.1-c	957
Superficie del área:	40.574 m ² (aprox)	

II) ORDENANZAS PARTICULARES

II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

Los criterios de ordenación y parámetros urbanísticos de la U.E.21.2, consensuados entre el Ayuntamiento y los propietarios son los siguientes:

El uso de la unidad es Residencial, con espacios comerciales en los bajos de los edificios para viviendas de Protección Oficial.

Se establece una combinación de espacios libres públicos y privados conforme a la propuesta de ordenación consensuada.

La zona de la Unidad denominada Oeste se considera de transición con la urbanización de viviendas unifamiliares colindantes permitiéndose la edificación de 26 viviendas unifamiliares adosadas (PB+1 y posible uso bajo cubierta).

En la zona intermedia de la Unidad denominada Central, se disponen 180 viviendas, en bloques de viviendas colectivas de PB+3, excepto los bloques de viviendas colectivas que dan frente a la carretera Bermeo-Bakio que serán de PB +2. Se establece, para esta zona, un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda, en plantas sótano.

En la zona denominada Este, se disponen 48 viviendas de Protección Oficial en bloques de viviendas colectivas de PB+4, con alineación a 20 m. del borde exterior de la acera existente, y uso comercial en planta baja. Esta zona se considera de transición con los edificios existentes del casco urbano de Bermeo.

Se garantiza en todas las edificaciones el mínimo número de puntos de acceso a los garajes comunitarios.

El Bidegorri que actualmente existe en dos lados de la Unidad se completará en paralelo a la carretera Bermeo-Bakio si el Ayuntamiento lo considera conveniente.

II.b) Condiciones de uso y edificación

1. Condiciones de uso y dominio

Otros usos pormenorizados

-Los compatibles y tolerados por las Ordenanzas Generales y Específicas de Uso del título tercero de estas Normas.

-Se autorizan Los tipos de vivienda de baja densidad en las zonas señaladas como R.4 Residencial – baja densidad en Los planos de Calificación Pormenorizada.

-Bidegorri junto a Los viales exteriores.

-Se dotará, al menos, de una plaza de garaje por cada vivienda, preferentemente en plantas bajo la rasante o semisótano y dos plazas por cada vivienda en las zonas señaladas como R.3 en los planos de Calificación Pormenorizada, exceptuando las Viviendas de Protección Oficial.

Espacios Libres:

-Espacios Libres públicos y privados conforme a la ordenación general consensuada.

-Se admiten Garajes colectivos bajos los espacios libres públicos y privados, en las zonas comprendidas entre los bloques de la zona central, excepto en los paseos centrales Oeste-Este y Norte-Sur.

2. Aprovechamientos máximos

Constituye un Área de Reparto

Edificabilidad= $34.128 \text{ m}^2 / 40.757 \text{ m}^2 = 0,84 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ocupación en planta= $8.856 \text{ m}^2 / 40.757 \text{ m}^2 = 0,22 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Viviendas por hectárea= $254 / 4,07 = 62,41 \text{ viv}/\text{Ha}$

Número de viviendas: $62,41 \text{ viv}/\text{Ha} = 254 \text{ viv}$

(26 viviendas unifamiliares adosadas, 180 viviendas en edificios colectivos y 48 viv de protección oficial en edificios colectivos)

VPP= 48 viv

3. Condiciones de volumen y constructivas

Alineaciones:

Las señaladas en los planos de Calificación Pormenorizada
Fondo predominante: 12 metros

Alturas:

En viviendas unifamiliares adosadas (PB+1+posible uso bajo cubierta)

En viviendas colectivas de Protección Oficial (PB+4)

En los restantes bloques de viviendas colectivas (PB+3), con excepción de los bloques de viviendas colectivas que dan frente a la carretera Bermeo-Bakio que será de (PB+2)

III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Sistema de actuación:

Compensación

Planeamiento y proyectos

Proyecto de urbanización (PU)

Queda sin efecto las disposiciones, contenidas en el apartado anterior 1- Subdivisión y características generales del Artículo 6.2.22- Disposiciones para las AI del área Territorial A.21 en todo lo referente a la zona que comprende la Unidad de Ejecución 21.2.

Art. 6.2.23 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.22

Constituye el Sector 22.

I) RÉGIMEN GENERAL

Clasificación:	Suelo Urbanizable	
Calificación general:	R3-Residencial Abierta	39.229 m2
Superficie del área:		39.229 m2

II) ORDENANZAS PARTICULARES

II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta

Ordenar el vacío urbano entre el eje principal de la calle Kepa Zubiaur y el de Ander Deuna, de modo que se organice la trama trasversal necesaria para contrarrestar la congestiva disposición radial del municipio.

Conformar el eje del Bulevar, como nuevo elemento cualitativo de la estructura urbana.

Diseñar el frente edificatorio en los límites del espacio libre de plaza aportada por el Área número 7

Aportar una importante dotación de suelo destinado a espacios libres, jardines y juegos, sin menoscabo de la definición clara de la trama.

II.b) Condiciones de uso y edificación

1. Condiciones de uso y dominio

Edificios de viviendas con planta baja comercial.

Red Viaria Urbana y Peatonal.

2. Aprovechamientos máximos

Ocupación		11.500 m2
Construido SR		43.936 m2
Local comercial		2.715
Viv. Libre		5.429 m2
Viv. Protegida	67%	27.606 m2
Viv. tasada	20%	8.186 m2
Construido BR		408 m2
Viviendas existentes		1
Viviendas F.O.		1
Total viviendas:		340
Viv. Libre		50
Viv. Protegida	65%	220
Viv. Tasada	21%	70
Índice edificabilidad		1,12 m2/m2
Densidad viviendas		87 viv/Ha
Dotaciones públicas		12.337 m2
Espacios libres		6.127 m2
Docente		4.140 m2
Deportivo		2.070 m2

3. Condiciones de volumen y constructivas

Parcela mínima:	A determinar por el P.P.
Alineaciones:	A determinar por el P.P.
La línea límite de edificación se situará a veinticinco metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.	
Alturas	PB+5

4. Otras condiciones para los planeamientos de desarrollo:

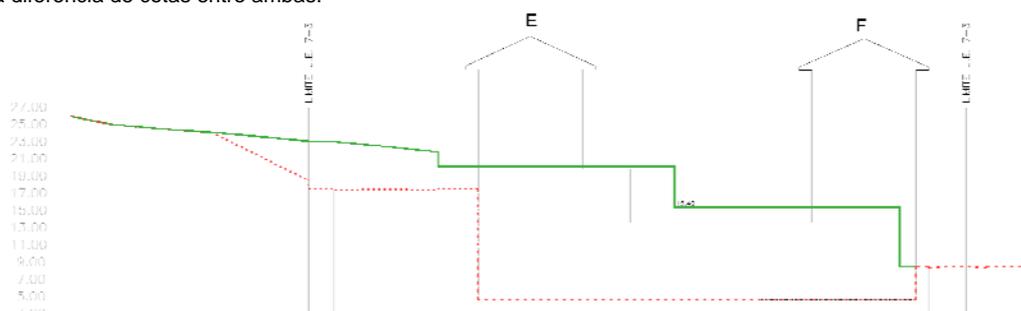
Se deberá realizar un estudio de impacto acústico que defina las afecciones sonoras existentes y determine la posible implantación de medidas correctoras acústicas suficientes para garantizar niveles de ruido admisibles, que se incorporarán como cargas de urbanización.

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo debe recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental y del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

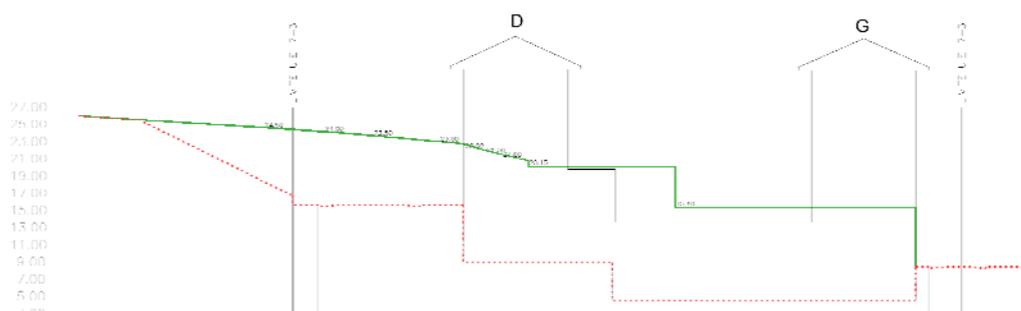
Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

El planeamiento de desarrollo del Sector 22 deberá tener en cuenta en su ordenación la previsión de establecer un talud 1:2 ubicado en el encuentro de este sector con a la unidad 7.3 que aminore las afecciones derivadas de la diferencia de cotas entre ambas.



Sección 1-1'



Sección 2-2'



— PERFIL DEL TERRENO. ESTADO ACTUAL
 - - - PERFIL DEL TERRENO QUE SE PROPONE

III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Sistema de actuación:

Concertación

Planeamiento y proyectos

Plan Parcial.

Proyecto de Urbanización

Plazos:

Ocho años para Plan Parcial

Art. 6.2.24 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A. 23

Área consolidada.

Áreas de Intervención:

AI-23.1 Consolidada (C) I.2 Pequeña Industria

AI-23.2 Consolidada I.2 Pequeña Industria

Superficies:

Total: 4.320 m².

Aprovechamientos:

Total construido SR: 2.100 m².

Intensidad media bruta SR: 0,5 m²/m².

Las condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

Se consolida el uso de vivienda existente.

El AI-23 se considera área saturada y no se permiten incrementos de aprovechamiento.

Art. 6.2.25 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.24

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-24.0	Consolidada (C)	I.1 Industrial Común.
AI-24.1	Consolidada	I.1 Industrial Común.
AI-24.2-0	A consolidar(aC)	I.1 Industrial Común.
AI-24.2-1	A consolidar	I.1 Industrial Común.
AI-24.2-2	A consolidar	I.1 Industrial Común.
AI-24.3	Consolidada	I.1 Industrial Común.

Superficies:

Total	C	aC
185.862 m2	162.069 m2	23.793 m2

Usos

i-1. Parcelas de Industria Común.			
Sistema Local de Espacios Libres (I.3)	6.800 m2 aprox	(consolidados)	AI-24.0
Sistema Local de Espacios Libres (I.1-b)	7.705 m2 aprox		
	240 m2 aprox	(a consolidar)	AI-24.2.0
	1.445 m2 aprox	(a consolidar)	AI-24.2.1
	3.660 m2 aprox	(a consolidar)	AI-24.2.2
	2.600 m2 aprox	(consolidados)	AI-24.0
SL de Equipamiento Comercial	8.218 m2 aprox	(consolidados)	AI-24.3
SL de Equipamiento Social (e.10)	4.214 m2 aprox	(consolidados)	AI-24.3
SL de Equipamiento Deportivo (e.7)	7.352 m2 aprox	(consolidados)	AI-24.3

Aprovechamientos:

Los aprovechamientos lucrativos serán los contenidos en el Plan Parcial vigente y los Estudios de Detalle, en lo que afecta a las parcelas de uso productivo industrial de uso privado, que se consideran como determinaciones de este PGOU, y que, salvo error u omisión son los siguientes:

Parcelas privatizables	122.715 m ²	total
	108.352 m ²	AI-24.0
	3.400 m ²	AI-24.2.0
	6.450 m ²	AI-24.2.1
	4.513 m ²	AI-24.2.2
Construido SR	136.808 m ²	total
	108.368 m ²	AI-24.0
	9.350 m ²	AI-24.2.0
	8.710 m ²	AI-24.2.1
	10.380 m ²	AI-24.2.2
Ocupación de las edificaciones	94.828 m ² (techo).	total
	83.360 m ² (techo).	AI-24.0
	3.400 m ² (techo).	AI-24.2.0
	3.555 m ² (techo).	AI-24.2.1
	4.513 m ² (techo).	AI-24.2.2
Intensidad media bruta SR	0,74 m ² /m ²	

Condiciones para los planeamientos de desarrollo:

Los pliegos de condiciones técnicas de los proyectos de desarrollo deben recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental y del Informe Preliminar de Impacto Ambiental de la modificación puntual de normas para este ámbito incluidas en su Anexo III y IV, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

Condiciones urbanísticas de las Áreas Consolidadas:

- En la AI-24.0: se mantienen todos los aprovechamientos de las parcelas productivas y las determinaciones del Plan Parcial vigente del Sector 24 (Landabaso), hoy en fase de ejecución, no opuestas a este PGOU.
- En la AI-24.3:

Suelo Urbano. I.1. Industrial Común.
Superficie 19.784 m².
Objetivos Área consolidada. Pueden tolerarse pequeñas ampliaciones edificatorias dentro del Área, siempre con carácter de equipamiento.
 Unidad de carácter de equipamiento deportivo, comercial y social, completando las necesidades de la totalidad del área 24.

Usos

SL de Equip Deportivo	7.352 m ²	E-7 Deportivo (KI)
SL Equip. Comercial	8.218 m ²	E-8 Comercial (ME)
SL de Equip. Social	4.214 m ²	E-5 Socio-cultural (GK),

Los usos deportivo y social serán de carácter público. El equipamiento comercial será de carácter privado. El uso comercial y socio cultural propuesto será compatible con el Hotelero (III.C), E-3 Sanitario (OZ) y con el E-4 Asistencial (AS).

Aprovechamientos

Para los edificios situados en las zonas KI de equipamiento deportivo y GK de equipamiento socio-cultural, el que se deriva de las edificaciones actuales más un incremento de un 20%.

Regulación

En la zona ME-AS comercial-asistencial se podrá construir un edificio de 2.140 m². de superficie construida.

Ampliación de las edificaciones en el A-24.3, zonas KI y GK.

- Se permite la ampliación edificatoria en un 20% sobre la superficie construida y ocupación actuales.

- Alturas máximas de las nuevas edificaciones: Sót. + PB + 2.

Separación a linderos: Distancia no inferior a la altura de los edificios.

En la zona ME-AS destinada a equipamiento comercial E-8 y asistencial

E-4 se podrá construir un edificio constituido por los módulos de las siguientes características:

	ocupa- ción	número plantas	superficie construida
edificio principal	600	PB+2	1.800
edificio conexión	170	PB+1	340
total	770		2.140

Sistema de actuación

Actuación mediante Ejecución Directa y Proyecto de Obras.

2. Áreas a consolidar

Se establecen tres Áreas de Intervención: AI-24.2-0, AI-24.2-1 y AI-24.2-2.

2. Áreas a consolidar

Área de Intervención 24.2.0

A consolidar.

Suelo Urbano.

I.1. Industrial
Común.

3.640 m²

Superficie

Objetivos

Establecer la conexión con el Barrio de Martín Deuna y el centro urbano, conectando con el vial planteado en la modificación del Área 20.3. Se forma así un acceso directo para vehículos ligeros desde el centro urbano a la zona industrial y a sus áreas de equipamiento y, a la vez, se dan alternativas de accesibilidad.

Adaptar el suelo destinado al equipamiento local del Área a las nuevas condiciones viarias. Responder a la urgente necesidad de ubicar una parcela industrial.

Usos y aprovechamientos:

SL de Red Viaria Urbana

Inedificable.

SL de Espacios Libres

240 m²

Parcela mínima:

3.400 m²

Parcela Privatizable Industrial

3.400 m²

Ocupación máxima

3.400 m²

Edificabilidad

9.350 m²

Plantas:

PB+2

Sistema de actuación:

Sistema de concertación

Planeamiento y proyectos

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El AI-24.2.0 correrá, conjuntamente con las AI-24.2.1 y AI-24.2.2, con los gastos de conexión con el vial definido en el Área 20.3, contemplando la adquisición de una banda de 40 m de ancho y la ejecución del mismo. La distribución del costo de la conexión se costeará proporcionalmente a la edificabilidad asignada a cada una de las unidades, de manera que se garantice el reparto equitativo de las cargas.

Área de Intervención 24.2.1

A consolidar.

Suelo Urbano.

I.1. Industrial
Común.

9.118 m²

Superficie

Objetivos

Establecer la conexión con el Barrio de Martín Deuna y el centro urbano, conectando con el vial planteado en la modificación del Área 20.3. Se forma así un acceso directo para vehículos ligeros desde el centro urbano a la zona industrial y a sus áreas de equipamiento y, a la vez, se dan alternativas de accesibilidad.

Adaptar el suelo destinado al equipamiento local del Área a las nuevas condiciones viarias. Responder a la urgente necesidad de ubicar una parcela industrial.

Parámetros urbanísticos

SL de Red Viaria Urbana

Inedificable

SL de Espacios Libres

1.445 m²

Parcela mínima:

2.500 m²

Parcela Privatizable Industrial

6.450 m²

Ocupación máxima

3.555 m²

Edificabilidad

8.710 m²

Plantas:

PB+2

Sistema de actuación:

Sistema de concertación

Planeamiento y proyectos

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

El AI-24.2.1 correrá, conjuntamente con las AI-24.2.0 y AI-24.2.2, con los gastos de conexión con el vial definido en el Área 20.3, contemplando la adquisición de una banda de 40 m de ancho y la ejecución del mismo. La distribución del costo de la conexión se costeará proporcionalmente a la edificabilidad asignada a cada una de las unidades, de manera que se garantice el reparto equitativo de las cargas.

La ordenación de la parcela privada deberá librar el Dominio Público del arroyo Landabaso con una separación a la línea exterior del cauce de:

- 12 m a la edificación

- 5m a la urbanización

Para el desarrollo de esta actuación será preceptiva la previa autorización Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación, debiendo presentar la pertinente justificación hidráulica.

Área de Intervención 24.2.2

A consolidar.

Suelo Urbano.

Superficie

Objetivos

I.1. Industrial Común.

11.035 m²

Establecer la conexión con el Barrio de Martín Deuna y el centro urbano, conectando con el vial planteado en la modificación del Área 20.3. Se forma así un acceso directo para vehículos ligeros desde el centro urbano a la zona industrial y a sus áreas de equipamiento y, a la vez, se dan alternativas de accesibilidad.

Adaptar el suelo destinado al equipamiento local del Área a las nuevas condiciones viarias. Responder a la urgente necesidad de ubicar una parcela industrial.

Usos y aprovechamientos:

SL de Red Viaria Urbana

Inedificable.

SL de Espacios Libres

3.660 m²

Parcela mínima:

4.513 m²

Parcela Privatizable Industrial

4.513 m²

Ocupación máxima

4.513 m²

Edificabilidad

10.380 m²

Plantas:

PB+2

Sistema de actuación:

Sistema de concertación

Planeamiento y proyectos

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

EL AI-24.2.2 correrá, conjuntamente con las AI-24.2.0 y AI-24.2.1, con los gastos de conexión con el vial definido en el Área 20.3, contemplando la adquisición de una banda de 40 m de ancho y la ejecución del mismo. La distribución del costo de la conexión se costeará proporcionalmente a la edificabilidad asignada a cada una de las unidades, de manera que se garantice el reparto equitativo de las cargas.

Art. 6.2.26 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.25

1. Subdivisión y características generales

Áreas de Intervención:

AI-25.1	Consolidado (C)	R.3 Residencial Abierta
AI-25.2	Consolidado (C)	R.3 Residencial Abierta
AI-25.3*	Sector (S)	R.3 Residencial Abierta

* Área suspendida

Superficie	Total	C	aC*
Total	56.951 m ²	39.958 m ²	16.993 m ²

Aprovechamientos lucrativos:

	Total	C	aC*
Construido SR	68.733 m ²	52.708 m ²	16.025 m ²
Construido BR	31.875 m ²	28.670 m ²	3.205 m ²
Construido viviendas	66.721 m ²	50.696 m ²	16.025 m ²
Construido locales	2.012 m ²	2.012 m ²	0 m ²

Nº Viviendas	596	451	145
Viviendas existentes	463	451	12
Viviendas F.O.	12	0	12
Incremento viviendas	133	0	133

Edificabilidad	1,22 m ² /m ²
Densidad vivienda	105 viv/Ha

* Parámetros correspondientes al área suspendida

Las condiciones urbanísticas del Área Consolidada 25.1 son las existentes, acordes con las disposiciones del presente PGOU.

Las condiciones urbanísticas del Área Consolidada 25.2 son las siguientes:

I. Régimen general

Clasificación: Suelo Urbano

Calificación General: R3 - Residencial Abierta. 21.152,52 m²

Superficie del área: 21.152,52 m²

II. Ordenanzas particulares

II.a) Criterios y Objetivos de la ordenación propuesta

Forma parte de un conjunto de gran importancia: en el barrio de Martín Deuna, de pequeño tamaño, pero de gran tradición y con personalidad propia, afectado hasta ahora por actuaciones desordenadas, con el único embrión urbano de la calle Martín Deuna, que constituye un invariante estructural (camino viejo al Barrio de Agarre, etc.)

Existe gran mezcla de usos sobre todo de industria conservera y metalurgia, la mayoría, actualmente, en situación de desuso y abandono y la traza actual, totalmente irregular, constituye un obstáculo en la ordenación de las áreas del Oeste de la Villa. Existe, añadido, el problema de los arroyos procedentes de la cuenca Burgoa-Sollube, que se unen en un punto bajo del Área.

Los objetivos generales de la ordenación del Área 25 son los siguientes:

- Regenerar la zona
- Dar continuidad a la trama urbana del Este, integrando en ella el barrio Guretxe y edificaciones próximas
- Crear las condiciones de sustitución de una industria obsoleta con el fin de establecer asentamientos residenciales, considerandos, no solo más convenientes, sino necesarios
- Dar respuesta al actual cauce del río San Martín desde el Estudio Hidrográfico acordando con la Dirección de Aguas

II.b) Condiciones de Uso y Edificación

1. Condiciones de Uso y Dominio Otros usos pormenorizados

- Edificios de viviendas con plantas bajas comerciales y plantas bajas de viviendas. Se autorizan dos plantas de sótanos de garaje. Pórticos bajo edificios.

2. Aprovechamientos máximos

- Ocupación: 5.500,00 m² máximo
- Construido sobre rasante (total): 29.949,92 m² máximo
- Construido bajo rasante: 14.520 m²
- Viviendas nuevas: 241 viv
- Locales en PB: 2.012,27 m²

- Plazas Garaje privadas mínimas: 1 ud. por cada vivienda
- Viviendas existentes: 9
- Viviendas fuera de ordenación: 9
- Incremento de viviendas: 232
- VPP= 44 viv. min
- Densidad zonal: 114 viv/Ha
- Intensidad zonal media SR: 1,41 m2/m2

3. Condiciones de Volumen, constructivas y de urbanización

Alineaciones: Las definirá el Estudio de Detalle.

Alturas:

- Planta Baja más diez altas (PB + 10)
- Se autorizan dos plantas subterráneas de garajes
- Se urbanizarán todos los espacios libres y el viario

III. Ejecución urbanística

Sistema de actuación: Cada zona constituye una Unidad de Ejecución y su sistema de actuación será Cooperación.

Planeamientos y Proyectos:

- Estudio de Detalle
- Proyecto de Urbanización (PU)

Planeamiento y proyectos coordinarán rasantes, alineaciones, etc. de Área Territorial 25, incluido Sector que fueran precisas.

2. Áreas a consolidar

ÁREA DE INTERVENCIÓN AI-25.3

Área suspendida

Art. 6.2.27 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.26

Constituye por una única unidad de Ejecución que abarca la totalidad del Área de Intervención AI 26.

I) RÉGIMEN GENERAL		
Clasificación:	Suelo Urbano	
Calificación general:	R2-Residencial Mixta	4.398 m2
Superficie del área:		4.398 m2
II) ORDENANZAS PARTICULARES		
II.a) Criterios y objetivos de la ordenación propuesta		
Posibilitar la conexión del vial de la AI.7		
II.b) Condiciones de uso y edificación		
1. Condiciones de uso y dominio		
Edificios de viviendas con planta baja con uso equipamental municipal y 141 m2 de titularidad privada. Red Viaria Urbana y Peatonal.		
2. Aprovechamientos máximos		
Ocupación		1.721 m2
Construido SR		4.974 m2
Local comercial		141
Viv. Libre		4.187 m2
Viv. Protegida	0%	0 m2
Viv. tasada	13%	646 m2
Construido BR		3.850 m2
Viviendas existentes		0
Viviendas F.O.		0
Total viviendas:		40
Viv. Libre	87,5%	35
Viv. Protegida	0%	0
Viv. Tasada	12,5%	5
Índice edificabilidad		1,13 m2/m2
Densidad viviendas		91 viv/Ha
Dotaciones públicas		1.270 m2
Espacios libres		1.270 m2
3. Condiciones de volumen y constructivas		
Parcela mínima:		Parcela única
Alineaciones:		
Las señaladas en los planos y hojas gráficas.		
Alturas		PB+4
III) EJECUCIÓN URBANÍSTICA		
Sistema de actuación:		
Concertación		
Planeamiento y proyectos		
Estudio de Detalle		
Proyecto de Urbanización		
Plazos:		
Cuatro años para el Estudio de Detalle		

Art. 6.2.28 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.27

Sin contenido.

Art. 6.2.29 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.28

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global: L.1 Parques, plazas y zonas verdes públicas (SG)

Superficie aproximada: 9.930 m².

Objetivos de la ordenación: Parque de cornisa de Tala. Se trata de un parque urbano consolidado y de gran calidad.

Regulación: Se consolida en su estado actual.

Queda prohibido cualquier tipo de intervención edificatoria. Se prohíben las intervenciones de uso y/o construcción que altere, siquiera mínimamente, la calidad actual de arbolado, plantaciones y ambiente general, si bien se admiten las de mejora de las mismas.

Art. 6.2.30 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.29

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Calificación global: L.1 Parques, plazas y zonas verdes públicas (SG)

Superficie aproximada: 24.750 m² (zona) 14.600 m², parque y paseos.

Objetivos de la ordenación: Completar un parque de alta calidad urbana, con alto uso y de protección y ornato del Cementerio. Crear accesos nobles al área de parque naturalístico de Mendiluz-Aritxatxu y a la playa.

Permitir la construcción de un aparcamiento público subterráneo en la zona este, para solucionar los notables problemas de estacionamiento de coches, respetando el ambiente de la superficie.

Regulación: Se ajustará a lo contenido en el Art. 3.6.3.

Se autoriza el uso B.2 Garaje-aparcamiento, con las siguientes condiciones:

- Garaje público de categoría 3^a
- Tres plantas bajo la rasante.
- Se realizará mediante un Plan Especial

Art. 6.2.31 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.30

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Calificación global: L.1 Parques, plazas y zonas verdes públicas (SG)

Superficie aproximada: 107.472 m².

Criterios y objetivos:

Se trata de una zona privilegiada de la cornisa cantábrica que se ha conservado relativamente bien de las presiones urbanizadoras y que debe proporcionar un espacio de protección natural y expansión al pueblo de Bermeo.

Deben conseguirse los terrenos, mediante una política de adquisición patrimonial constante, programada y sin vacilaciones.

El objetivo urbanístico es, además, crear un parque público de carácter predominantemente natural, con modestas intervenciones o las que realcen las cualidades propias del área, de su suelo y su paisaje, sin introducir especies exóticas o no ambientadas.

Regulación: Restricción absoluta de edificaciones, no acogiéndose a las posibilidades que otorga el Art. 3.6.3 de las Ordenanzas Urbanísticas.

Condiciones para los planeamientos de desarrollo:

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo debe recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental y del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

El ámbito afectado del Dominio Público Marítimo-Terrestre estará sujeto a lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio y su Reglamento.

Para el desarrollo de esta actuación será preceptiva la previa autorización Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación.

Art. 6.2.32 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.31

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: Área Especial de Protección del Litoral. C-2 (Plan Rector de Urdaibai).

Superficie aproximada: 6.600 m² (600 m² desde la línea marítimo-terrestre).

Objetivos de la ordenación: Protección absoluta de la cala o playa de Aritxatxu y posibilitar el servicio público de la zona de baños, de acuerdo con lo establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

Regulación:

1. Para la realización de actos de uso del suelo y de construcción se solicitará la autorización del Patronato de la Reserva.
2. Sólo se permitirán los actos de usos del suelo permitidos por el Plan Rector en su artículo 85:
 - Senderismo controlado definido en el artículo 84.1.a).
 - Usos recreativos que no precisen licencia ni autorización alguna, así como aquellas actividades que requiriéndolas se hallen directamente relacionadas con dichos usos y no precisen para su desarrollo de instalaciones fijas o permanentes, salvo en la isla de Izaro.
 - Marisqueo y pesca reguladas por la legislación vigente.
 - Actividades de limpieza y mantenimiento de playas.
 - Actividades para la recogida de alga parda.
3. Sólo se permiten los actos de construcción permitidos por el Plan Rector en su artículo 85:
 - Instalaciones no permanentes de protección civil y sanitaria en playas.
 - Instalaciones no permanentes para el estudio y observación de la naturaleza.
 - Instalaciones para la ejecución y desarrollo de las actividades de saneamiento.

Art. 6.2.33 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.32

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: E-7 Equipamiento Deportivo (SG)

Superficie aproximada: 31.846 m².

Objetivos de la ordenación:

Creación de un complejo deportivo para la práctica, sobre todo, del atletismo y rugby, siendo los espacios mayoritariamente abiertos, con el mínimo de edificación posible permitida.

Pista de 400 m² y seis calles.

Se facilita el acceso a las casas del borde, hacia Gibeles, manteniéndolas en ordenación.

La adaptación a los desniveles se realiza al norte a través de los graderíos.

Condiciones para los planeamientos de desarrollo:

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo debe recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental y del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

Regulación:

Conforme a lo contenido en los Art. 3.5.3 a Art. 3.5.6, salvo lo aquí dispuesto.

En base a lo dispuesto en estas Ordenanzas y la distribución orientativa de los planos se redactará un Plan Especial.

Las edificaciones no superarán el 3% de ocupación, con una altura máxima de 9 m, salvo la tolerancia de la «torreta» compositiva.

Las separaciones a linderos serán de 10 m, como mínimo.

La separación a la carretera de BI- 3101 Bermeo-Bakio se fijará en el Plan Especial, debiendo ser como mínimo de doce metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

El acceso rodado deberá cumplir una distancia mínima de 100 m respecto del existente al AI 39.1

Art. 6.2.34 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.33

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: E-7 Equipamiento Deportivo (SG)

Superficie aproximada: 22.500 m².

Regulación: Se consolida la ordenación y estado actual.

Se permiten la ampliación de las edificaciones en un 20% sobre la superficie construida y ocupación actuales, debiendo tramitarse para ello un Estudio de Detalle, que fijará las alineaciones, el volumen y la altura, ésta con un máximo de 11 m o PB+2.

Art. 6.2.35 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.34

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global: E-3. Equipamiento Sanitario. Sanatorio Psiquiátrico (SG)

Superficie aproximada: 25.250 m².

Criterios y objetivos:

Conservación y permanencia del edificio principal como poseedor de un valor arquitectónico que debe mantenerse.

Posibilitar pequeños incrementos edificatorios ajustados a las necesidades del centro y los mencionados objetivos de conservación.

Permitir la construcción de un aparcamiento público subterráneo al sur de la parcela libre, para solucionar los notables problemas de estacionamiento de coches en el Casco Viejo y servicio de Ayuntamiento, respetando el ambiente ajardinado de la superficie.

Regulación:

Incrementos del Sanatorio:

- Aprovechamiento: 20% sobre la superficie construida actual.
- Ocupación: 20% sobre la ocupación actual.
- Alturas: No mayores que las existentes.
- Estética y diseño: Acorde con el edificio actual, cumplirá la normativa de patrimonio cultural de aplicación.
- Separaciones: A linderos, equivalente a la altura del edificio frente a cada punto.
- Planeamiento: Se redactará un Estudio de Detalle.

Se autoriza el uso B2 Aparcamiento público, con las siguientes condiciones:

- Garaje público o parking
- Ocupación del suelo, junto al límite de la calle Arresi: 1.600 m².
- Tres plantas bajo la rasante. 150 plazas, aproximadamente.
- Acceso por la Arresi Kalea.
- Se realizará por parte municipal un estudio previo del proyecto.
- Actuación Aislada en S.U. Acuerdo institucional.

Art. 6.2.36 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.35

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global:

AI-35.1 E-4 Equipamiento Asistencial (SG) B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

AI-35.2 E-1 Equipamiento Escolar (SG) B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

Superficie aproximada:

AI-35.1: 4.250 m²

AI-35.2: 4.700 m²

Criterios y objetivos:

AI-35.1: Asilo de Ancianos. Ampliar el Asilo en su parte norte, mediante un cuerpo de edificio integrado a la trama urbana del Área 19 y contribuyendo a conformar una plaza noble.

AI-35.2: Colegio de Carmelitas. Conservación y permanencia del edificio de la iglesia del Colegio como poseedor de un valor arquitectónico que debe mantenerse. Ampliación del colegio en su parte Norte.

Regulación:

Se consolidan las edificaciones existentes.

Ampliación del Asilo: Ocupación de acuerdo con los planos, 600 m² aprox.

Alturas: Sótano + PB porticada + 3.

Ampliación del Colegio: Ocupación de acuerdo con los planos, 265 m² aprox.

Alturas: PB + 3 desde el patio de recreo (3 alturas desde la calle trasera, hasta igualar cornisa actual).

La distancia al límite Norte de la unidad no será menor que la distancia que mantiene a partir dicho límite el edificio de viviendas existente.

Art. 6.2.37 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.36

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global E-10. Cementerio (SG)

Superficie aproximada: 22.320 m².

Criterios y objetivos: Los propios del uso.

Posibilitar la ampliación de su capacidad, mediante la creación de una «fachada a la mar».

Esta solución recuperaría y debería mejorar el frente norte, antes existente y poseedor de la fuerza austera de los muros de cierre y de la capilla. Dicha silueta marcaba un hito paisajístico desde la mar y era reconocible y citada por los marinos, sobre todo los de Bermeo que navegaban de cabotaje o de paso y se acercaban a la bahía.

El proyecto evitaría la actual degradación de la zaguera (lo que es, lamentablemente, una constante en el Área de Mendiluz-Aritxatxu) y su tratamiento poético elevaría la calidad excepcional de la cornisa, viéndose como un «cementerio marino» en la colina.

Conservación y permanencia del edificio de la capilla, portada delantera y frontones laterales, como poseedores de valores arquitectónicos que deben mantenerse, restaurando simétricamente el frontón SE, desplazado ligeramente para el paso viario.

Regulación: Redacción del Proyecto de ampliación y fachada al mar.

Art. 6.2.38 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.37

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global:

AI-37.1: E.1 Equipamiento Docente (SG) B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

AI-37.2: R.2 Residencial Mixta B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

AI-37.3: R.2 Residencial Mixta B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

Superficie aproximada:

AI-37.1: 29.700 m²

AI-37.2: 1.080 m²

AI-37.3: 960 m²

Aprovechamientos lucrativos:

	AI-37.2	AI-37.3
Construido sobre rasante	2.400 m ²	3.700 m ²
Construido en locales en PB	700 m ²	700 m ²
Viviendas.	17	30

Regulación:

Ordenación consolidada.

En la AI-37.1, Zona Escolar:

- Se permite la ampliación edificatoria en un 20% sobre la superficie construida y ocupación actuales.
- Alturas máximas de las nuevas edificaciones: S+PB+2
- Separación a linderos: La mitad de la altura de las edificaciones.

Art. 6.2.39 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.38

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global:

AI-38.1: E-1 Equipamiento Escolar (SG) B.1-c Red Viaria Urbana (SG).

AI-38.2: E-10 Equipam. Indeterminado (SG) B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

AI-38.3: E-10 Equipam. Indeterminado (SG) B.1-c Red Viaria Urbana (SG)

Superficie aproximada:

AI-38.1: 8.800 m²

AI-38.2: 11.700 m²

AI-38.3: 7.600 m²

Criterios y objetivos:

Los usos del Área 38 se encuadran dentro de los objetivos generales asignados a la cornisa desde Gibeles a Tala, esto es, suelo destinado a las dotaciones públicas de baja ocupación y preservación del ambiente natural y del paisaje frente a la bahía.

Las reservas actuales, AI-38.2 y 38.3, quedarían como espacios de uso público para equipamiento no determinado, pero, caso de ser edificados, con muy baja intensidad de volumen. El tratamiento ajardinado sería de tipo más urbano, como el iniciado en el Área 29.

El AI-38.1 se considera consolidada.

Regulación:

Ocupación máxima de las edificaciones, 10% de la zona neta.

Intensidad: 0,1 m²/m² sobre zona neta.

Alturas máximas: Sót. + PB + 1 (7 m). Puede tolerarse un sólo cuerpo (torreta) de hasta 12 m de alto, pero con una ocupación en planta no mayor de 100 m².

El suelo libre tendrá un tratamiento predominantemente verde.

Se redactará un Plan Especial por cada AI.

La línea límite de edificación se situará a doce metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

En tanto en cuanto no se proceda al cambio de titularidad en este tramo del vial Foral BI-3101, el acceso rodado se realizará a través de la vialidad municipal correspondiente a las áreas colindantes.

Art. 6.2.40 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.39

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global:

AI-39.1: SG. E-1 Equipamiento Docente.

AI-39.2: SG. E-7 Equipamiento Deportivo.

AI-39.3: SG. E-10 Equipamiento Indeterminado.

Superficie aproximada:

AI-39.1: 8.150 m².

AI-39.2: 4.000 m².

AI-39.3: 6.700 m².

Criterios y objetivos:

Se consolidan las AI-39.1 y 39.2, con las edificaciones existentes a la fecha de aprobación del presente PGOU.

Se reserva el Área AI-39.3 para ampliación de las dos anteriores u otra dotación pública.

Regulación:

Ampliación de las edificaciones en las AI-39.1 y 39-2:

- Se permite la ampliación edificatoria en un 20% sobre la superficie construida y ocupación actuales.
- Alturas máximas de las nuevas edificaciones: S+ PB+2.

AI-39.3:

- Ocupación máxima de las edificaciones, 25% de la zona neta.
- Intensidad: 0,7 m²/m², sobre zona neta.
- Alturas máximas de las nuevas edificaciones: S+ PB+2
- Se redactarán Plan Especial y Proyecto de Urbanización
- El acceso rodado deberá mantener una distancia mínima de 100 m respecto del existente en la AI 39.1

Separación a linderos para toda el AT-39:

- distancia no inferior a la altura de los edificios. En cualquier caso, la línea límite de edificación respecto a la carretera foral BI-3101 se situará a doce metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

Art. 6.2.41 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.40

Sin contenido.

Art. 6.2.42 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.41

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global: SG. B.1-c. Red Viaria Urbana.

Superficie aproximada: 5.600 m².

Regulación: Se ajustará a lo contenido en el Art. 3.7.3.

Art. 6.2.43 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.42

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: B.1-b Vial de Ronda (SG)

Superficie aproximada: 37.390 m²

Criterios y objetivos:

Responde a la urgente necesidad de resolver el problema de tráfico producido por el esquema radial de la red viaria existente y la saturación de la misma por edificaciones.

El nuevo vial es necesario para conectar las vías interurbanas procedentes de Bakio y de Sollube-Mungia, evitando congestionar el centro. Por otro lado ayudaría a hacer más fluidas las conexiones urbanas y las de los barrios con el exterior.

Regulación:

Criterios recomendables:

- Sección transversal: 11 m mínimo (1 metro de cuneta, dos arcenes de 1,5 m y la calzada de doble sentido de 7 m.
- En la mayoría de los tramos se añade un paseo lateral arbolado de 3,5 m, con lo que la sección alcanza los 14,5 m de ancho.
- Las pendientes no superarán el 6% y ello en tramos menores de 300 m.

- Las rotondas tendrá diámetro mínimo a eje de calzada de 36 m con un ancho de éstas de 8 m, salvo estudio más detallado.
- La velocidad de acceso a la glorieta no debe superar los 40-50 km/h.
- Los radios de las curvas, salvo en los accesos a las rotondas, serán como mínimo de 110 m.
- El resto de las determinaciones se ajustará a lo contenido en el Art. 3.7.3.

Se redactará un Plan Especial y uno o varios proyectos de obras, según las fases de actuación. Gestión pública, en principio municipal.

Los espacios bajo los puentes del Sistema General Viario, podrán ser objeto de otros usos públicos (Garbigune, instalaciones Deportivas, etc.”).

Condiciones para los planeamientos de desarrollo:

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo debe recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del estudio de impacto ambiental y del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

Estas medidas deberán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

Para el desarrollo de esta actuación será preceptiva la previa autorización Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación, debiendo presentar la pertinente justificación hidráulica.

Art. 6.2.44 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.43

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: B.1-b Vial de Ronda (SG)

Superficie aproximada: 232.817 m²

Criterios y objetivos:

Responde a la urgente necesidad de resolver el problema de tráfico producido por el esquema radial de la red viaria existente y la saturación de la misma por edificaciones.

El nuevo vial es necesario para conectar las vías interurbanas de Sollube-Mungia y la de Gernika. Además, evitaría que la conexión entre la zona industrial de Landabaso y el Puerto congestione el centro aún más. Por otro lado ayudaría a hacer más fluidas las conexiones urbanas y las de los barrios con el exterior.

Posee, además, una función de alcance supramunicipal.

Regulación:

Se regulará por las determinaciones del Proyecto de Trazado y Plan de Acción Territorial elaborados al respecto, así como por sus correspondientes EIA y la Orden Foral n° 860 de 2 de mayo de 2008 por la que se resuelve formular Informe Preliminar de Impacto Ambiental sobre el último.

Los espacios bajo los puentes del Sistema General Viario, podrán ser objeto de otros usos públicos (Garbigune, instalaciones Deportivas, etc.).

Condiciones para los planeamientos de desarrollo:

Para el desarrollo de esta actuación será preceptiva la previa autorización Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación, debiendo presentar la pertinente justificación hidráulica.

Art. 6.2.45 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.44*Clasificación:*

AI 44-1/44-3.2: Suelo no Urbanizable.

AI 44-3-1: Suelo Urbano.

Calificación global: B.1-a. Vía Interurbana (SG)

Constituye el sistema radial de vías rodadas desde Arene a Kurtzio, que establece algunas conexiones interurbanas y a barrios rurales, y que, afectadas por el desarrollo periférico de Bermeo, precisan de una definición acorde con la ordenación urbanística.

AI 44-1 Tramo de Arene, frente al área deportiva AI-32.

AI 44-3.1 Subida a Almike, hasta el vial de ronda.

AI 44-3.2 Salida a Artike, frente al área AI-4.

Regulación:

Se ajustará a lo contenido en el Art. 3.7.3.

El AI 44-1, constituye un Sistema general adscrito al Área 32, pero puede ejecutarse de manera independiente, ajustándose, obligatoriamente, a la ordenación de este PGOU y teniendo en cuenta las funciones y finalidades del Área 32.

Art. 6.2.46 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A. 45

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global: B.1-c. Red Viaria Urbana (SG)

Superficie aproximada: 10.800 m².

Criterios y objetivos:

Constituye el acceso principal al centro de Bermeo. El AI-45 es actualmente el punto de mayor congestión y el más conflictivo, que debe resolverse, no sólo mediante el vial de ronda, sino también ordenando el nudo de manera más racional y simple; esto exige que el área esté lo más despejada posible de edificaciones.

Regulación:

Debe ordenarse de manera que distribuya los tráficos confluyentes, valorando expresamente la importante circulación peatonal.

Se ajustará a lo contenido en el Art. 3.7.3.

Proyecto de Obras de Urbanización.

Art. 6.2.47 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A. 46

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global:

AI 46.1 L.3, Protección del Paisaje Urbano (SG)

AI 46.2 R.4, Residencial de Baja Densidad.

AI 46.3 T.2, Zona terciaria hotelera.

Superficies aproximadas:

AI 46.1: 8.213 m².

AI 46.2: 640 m².

AI 46.3: 1.000 m².

Objetivos de la ordenación

AI 46.1: Mantener una franja verde de esponjamiento entre el abigarrado alzado de Txibitxiaga y el cada vez más congestionado Puerto, justo enfrente de las zonas centrales de mayor calidad: Casco y Lamera.

AI 46.2: Consolidar y proteger el edificio privado de valor patrimonial de Kikunbera.

AI 46.3: Regular el destino urbanístico de la construcción existente de la vieja gasolinera. Los usos admitidos, además del hotelero, privado o público, son los correspondientes al Equipamiento Institucional y al Socio-Cultural.

Regulación:

AI 46.1: Prohibición absoluta de edificar. No se acogerá las posibilidades que otorga el Art. 3.6.3.

AI 46.2: Kikunbera y su jardín se someten a la normativa de protección del patrimonio cultural.

AI 46.3: Además del hotelero, de carácter privado o público, el Ayuntamiento puede admitir los usos autorizados correspondientes al Equipamiento Institucional y al Socio-Cultural. Se exige una dotación de aparcamientos suficientes (no menor de una plaza de coche por cada 100 m² construidos) en el interior de la parcela.

No se permite la edificación en el AI 46.3 en la cota de la carretera, salvo un pabellón de accesos de 100 m² de ocupación máxima y 3,50 m de alto. Se permiten los cierres de la estructura del acantilado, pero con especial cuidado en el diseño dada su posición expuesta y de gran impacto visual.

Se exigirá Plan Especial y Estudio de Detalle.

Art. 6.2.48 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.47

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global: B-3-c. Zona Ferroviaria (SG)

Superficie: La correspondiente al deslinde de los terrenos afectos a Eusko-Trenbideak - Ferrocarriles Vascos.

Regulación: Se ajustará a lo dispuesto en la legislación y reglamentos específicos y a lo contenido en el Art. 3.7.7 de las presentes Ordenanzas. Tendrá en cuenta la vigente ordenación del Plan Especial del Puerto, cuya delimitación afecta a esta zona.

Art. 6.2.49 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.48

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: SG de Infraestructuras y Servicios:

AI-48.1. Zona Z.1-e. Electricidad.

AI-48.2. Zona Z.1-a. Abastecimiento de Agua.

AI-48.3. Zona Z.1-a. Embalse de Agua.

Superficies:

AI-48.1: 1.107 m² (Trasformador eléctrico).

AI-48.2: 7.500 m² (Depósito y depuradora).

AI-48.3: 6.000 m² (Embalse).

Regulación: Se ajustará a lo dispuesto en la legislación y reglamentos específicos y a lo contenido en el Art. 3.8.2 presentes Ordenanzas.

Art. 6.2.50 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.49

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: Z.2 Estación o planta de gas de Matxitxako (SG)

Superficies: 112.000 m².

Criterios y objetivos: Regular la ordenación e intervenciones en la planta de extracción, almacenamiento o distribución de gas y actividades energéticas similares.

Regulación:

Usos permitidos:

- Almacenes, categoría 3.a.
- Oficinas de categorías B y C.
- Industria, de categorías 2.a y 4.a.
- Garajes, categorías 1.a, 3.a y 4.a.
- Vivienda, solamente la de guardas y celadores: 4 viviendas máximo.

Aprovechamientos: 0,25 m²/m².

Ocupación máxima de las instalaciones y edificaciones: 20%.

Alturas máximas: Libres para las instalaciones industriales; 9 m para talleres y almacenes; PB + 1 (7 m) para viviendas y oficinas.

Separación a colindantes: 10 m.

Art. 6.2.51 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.50

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación global: B-4. Zona Portuaria (SG)

Superficies: Las del Plan Especial del Puerto, aproximadamente, con las delimitaciones aprobadas.

Regulación:

Se regula íntegramente de acuerdo con los contenidos del Plan Especial vigente del Puerto de Bermeo, en el ámbito territorial del término municipal.

De acuerdo con la Orden Foral número 487/1996, de 29 de julio, del Departamento de Urbanismo, de la Diputación Foral del Señorío de Bizkaia, se respetarán los usos ferroviarios afectos a Eusko-Trenbideak - Ferrocarriles Vascos.

Igualmente, en base a dicha Orden Foral, se cumplirán las normas de protección del patrimonio cultural, en los ámbitos de aplicación del Conjunto Monumental del Casco Histórico, de la Zona Arqueológica inventariada, y del Plan Especial del mismo, de acuerdo con lo contenido en el TÍTULO 5 de este PGOU.

Ejecución:

Con carácter orientativo, se establecen tres ámbitos territoriales o lugares, dentro del AT-50, en los cuales el Ayuntamiento de Bermeo considera deseables - y, en principio, compatibles con los objetivos y usos del PE- las siguientes intervenciones urbanísticas:

Lugar 50-1.-Baztarre-Frantxua

El objetivo sería modificar los usos de almacenes y talleres portuarios existentes y previstos en Frantxunatxe, para lograr la regeneración urbana del área, mejorando sustancialmente la parte este del Casco Viejo y, sobre todo, Baztarre.

Para ello debe elevarse la cota de cubrición de los usos portuarios y transformar la superficie en plaza abierta a la mar, ampliación de la de Baztarre, con un tratamiento de espacio público, plaza dura, estancia, mirador y actos socio-culturales al aire libre. Ello potenciaría y mejoraría la vida urbana de la parte más degradada de la ciudad antigua, contrapesando la influencia de las áreas de crecimiento del oeste de la villa.

En la planta baja, a cota de muelle, cabe el mantenimiento y aumento de los usos portuarios, almacenes e incluso aparcamientos. Aun es posible una entreplanta.

Lonjas portuarias: 5.000 m² aprox. de ocupación; 7.000 m² aprox. construidos.

La construcción sería sencilla, técnicamente, y puede mantenerse el muro de defensa actual.

Regulación indicativa(a desarrollar por el PE):

Usos permitidos:

- En planta a cota de muelle: Almacenes de categoría 3.a, industria, categoría 3.a, garajes, categorías 3.a y 4.a.
- En entreplantas, en su caso: Instalaciones y usos públicos.
- En planta de plaza: Espacios libres, de acuerdo con el Art. 3.6.3

Ocupación máxima de los semisótanos: 5.000 m².

Lugar 50-2.-Bajos de Frantxunatxe

Enlazados con el lugar de Baztarre-Frantxua, cabe la utilización de los bajos rocosos como zona de baño con instalaciones públicas, «bassin» de agua de mar. El tratamiento debe ser integrado al ambiente natural rocoso. Las instalaciones complementarias estarían en los bajos del área colindante.

Lugar 50-3.-Explanada del Artza

Estación al aire libre. Situado frente al Casino y Batzoki, espacio abierto destinado a la estación de autobuses.

Sólo se permitirían marquesinas, debiendo resolverse los espacios de taquilla y espera en bajos de edificios cercanos o en la estación de FC.

La ordenación y el proyecto se coordinará con el nudo del AI-45 y el resto de los usos del puerto, que quedarían vigentes.

Debe cuidarse especialmente el diseño de las marquesinas y la urbanización, dada la importancia del enclave con espacios y edificios notables: Lamera, Casino, Batzoki, etc.

Las delimitaciones de estos tres ámbitos se fijarían en el documento de reforma del Plan Especial del Puerto Vigente.

La iniciativa del planeamiento se derivaría del acuerdo entre las Administraciones local y portuaria.

La gestión económica correspondería, en principio, al Ayuntamiento, sin perjuicio de los recursos utilizados por la Administración municipal en lo referente a ayudas y colaboraciones con otras administraciones públicas o de los acuerdos con la Administración portuaria, en su caso.

El planeamiento se llevaría a cabo mediante la reforma del Plan Especial vigente.

Art. 6.2.52 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.51

Sin contenido

Art. 6.2.53 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.52

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: Z.1. Instalaciones y Servicios (SG).

Superficie aproximada: 10.000 m².

Objetivos de la ordenación:

Posibilitar la ubicación de futuras necesidades de instalaciones de servicios en la antigua incineradora.

Regulación:

Un Plan Especial regulará cualquier nueva intervención, debiendo en tal caso realizarse un Estudio de Impacto Ambiental.

Se tratará con ajardinamiento y arbolado el entorno, procurando reducir al mínimo los impactos ambientales.

Art. 6.2.54 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.53

Sin contenido.

Art. 6.2.55 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.54

Sin contenido.

Art. 6.2.56 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.55

Sin contenido.

Art. 6.2.57 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.56

Clasificación: Suelo no Urbanizable.

Calificación global: Z.1-b Saneamiento

Superficie: 23.632 m²

Regulación:

Se ajustará a lo dispuesto en la legislación y reglamentos específicos, al "Proyecto de Estación Depuradora de Aguas Residuales de Lamiaren-Aramburu, depuración y vertido de la ría de Gernika-Urdaibai", así como a su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y la Resolución de 7 de junio de 2006 de la Secretaría General para la prevención de la Contaminación y el Cambio Climático por la que se formula la Declaración de Impacto Ambiental del mismo.

Art. 6.2.58 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.57

Sin contenido.

Art. 6.2.59 Disposiciones para las A.I. del Área Territorial A.58

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Calificación global: L.3, Protección del Paisaje Urbano (SG)

Superficie aproximada: 8.679 m²

Objetivos de la ordenación:

Establecer una franja de protección visual y paisajismo urbano en el frente costero de Tala, una de las fachadas principales del municipio hacia el mar, junto al puerto.

Sustituir la superficie que se detrae del área 46.1 con el mismo uso de SG L2 Protección del Paisaje, debido a la ampliación del canal viario establecido para dar cabida al vial de Ronda Sur.

Regulación:

Prohibición absoluta de edificar. No se acogerá las posibilidades que otorga el Art. 3.6.3.

Art. 6.2.60 Condiciones particulares para el desarrollo del vial de acceso a la playa de Aritxatxu

Clasificación: Suelo No Urbanizable.

Objetivos de la ordenación:

Crear un vial que de servicio a la playa de Aritxatxu exclusivamente para las emergencias.

Condiciones para el planeamiento de desarrollo:

Los pliegos de condiciones técnicas del proyecto de desarrollo debe recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental del Estudio de Impacto Ambiental y del Informe Definitivo de Impacto Ambiental, con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.

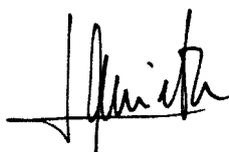
Estas medidas podrán ser completadas y detalladas por cada proyecto, analizando la problemática particular de cada actuación a una escala más detallada. Asimismo, se podrán modificar siempre que en el análisis pormenorizado se justifique su razón y conveniencia, y se demuestre que dicha alteración no supondrá una desmejora en el resultado final de la actuación, quedando compensado con otras medidas propuestas.

Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

El ámbito afectado del Dominio Público Marítimo-Terrestre estará sujeto a lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley de Costas 22/1988 de 28 de julio y su Reglamento.

Asimismo, será preceptiva la previa autorización de Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación.

Getxo, diciembre de 2011



Fdo: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto



Fdo: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto



Fdo: Nerea Salcedo González
Arquitecto

TÍTULO 7. ANEXOS

ANEXO I: CRITERIOS DE USO DEL SUELO EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE INUNDABILIDAD

La inundación producida por los ríos y aguas costeras es un proceso natural que juega un importante papel en el modelado del relieve.

Los daños que se producen a las personas y bienes son consecuencia de la ubicación y características de los asentamientos y usos del suelo.

Reducir la vulnerabilidad al riesgo y los daños causados por avenidas contribuye a la consecución de una mejor calidad de vida y de los objetivos de desarrollo sostenible.

El riesgo de inundaciones conjuga tanto la probabilidad estadística de ocurrencia de avenidas como la envergadura de sus consecuencias potenciales.

El desarrollo urbanístico que no tenga en cuenta este riesgo puede suponer la pérdida de vidas humanas y amplios daños materiales.

Las actuaciones de defensa, que en general suelen tener un coste ambiental nada despreciable, pueden reducir el riesgo de inundaciones pero no pueden eliminarlo por completo.

La Ordenación del Territorio debe reconocer las características funcionales de las llanuras de inundación evitando en ellas actuaciones inapropiadas de desarrollo urbanístico, que constituyen también la pérdida del estado ecológico de los ecosistemas acuáticos, contraviniendo la Directiva Marco 2000/60/CE acerca de la política comunitaria en materia de aguas.

La Administración Pública debe garantizar que los nuevos desarrollos sean seguros y no expuestos a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionando con eficiencia y que están protegidas de actuaciones inadecuadas.

En consonancia con todo ello, la Directiva 2007/60/CE, de 23 de octubre de 2007, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación, muestra una notoria vocación de prevención de riesgo mediante instrumentos y criterios de gestión en base a los mapas de peligrosidad para tres rangos de probabilidad de inundación.

En congruencia con esa Directiva, se ha elaborado una cartografía de inundabilidad en la que se diferencian las áreas afectadas por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, que servirá de referencia geográfica para la aplicación de estos criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad.

1. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO SEGÚN SU GRADO DE INUNDABILIDAD

A la hora de proponer ubicaciones para el desarrollo de aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar los criterios de ordenación que a continuación se exponen, teniendo en cuenta que:

- Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en áreas sometidas al riesgo por inundaciones, de hasta 100 años de periodo de retorno, deberán diseñarse bajo el principio adicional de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.
- No se entiende necesario, en principio, ejecutar defensas para la protección de edificaciones existentes que estén sometidas actualmente a la inundación de periodo de retorno de más de 100 años de periodo de retorno.
- En cualquier caso, entre las medidas de defensa deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes.
- Como primera aproximación a la resolución del riesgo, se procurará favorecer la reubicación de las construcciones existentes en estas franjas, siempre que sea social, patrimonial y económicamente pertinente, justificado y viable. Para ello se podrán disponer planes con las valoraciones que permitan abordar las indemnizaciones y reversión del uso del terreno afectado. Las valoraciones económicas se justificarán en razón del riesgo existente, la recuperación del capital natural, la afección medioambiental y el beneficio esperado.

Este régimen de usos del suelo, en el caso de que se ejecuten medidas de defensa, se aplicará sobre la situación de inundabilidad resultante de las eventuales actuaciones. En tanto éstas no se ejecuten, los Criterios se aplicarán sobre la situación previa.

2. ÁREAS INUNDADAS POR AVENIDAS CON PERIODO DE RETORNO DE 10 AÑOS

Son ámbitos estrechamente relacionados con el sistema fluvial que presentan una probabilidad anual de ocurrencia superior al 10%.

2.1 Áreas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable en la actualidad.

En esta franja de terreno deberá excluirse cualquier uso urbanístico que no esté estrictamente ligado al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica. Las actuaciones en las riberas estarán encaminadas a obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan.

Se evitarán los paralelismos, es decir, el trazado longitudinal de las infraestructuras canalizadas en esta franja, pues el entorno inmediato al río, y éste mismo, rechazando su consideración a modo de galería de servicios, deben ser considerados como un espacio a respetar, vital para el desarrollo del corredor ribereño a efectos de controlar la erosión, la contaminación y la degradación del estado ecológico del ecosistema fluvial.

Únicamente, y siempre minimizando su impacto, podrán ubicarse cruces de infraestructuras lineales así como infraestructuras de abastecimiento y saneamiento siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se demuestre que no existe un trazado viable y de menor impacto ecológico fuera de la línea de la avenida de periodo de retorno de 10 años.
- Que no se afecte y degrade el ecosistema fluvial del corredor ribereño.
- Que no se ocasione una sobreelevación de la lámina de agua.

Podrían darse usos relacionados con el medio, como conservación del ecosistema fluvial y ripario, de su capacidad hidráulica, drenaje sostenible, labores de vigilancia y salvamento.

En estas áreas podrían darse usos tales como la agricultura, la ganadería y el forestal siempre y cuando no se afecte y degrade el ecosistema fluvial del corredor ribereño y se excluya cualquier

También podrían darse actividades de recreo, ocio y deporte, siempre que no supongan una alteración del terreno o de las riberas ni la realización de construcciones sobre el mismo. Se deberán prever, en su caso, medidas necesarias para la seguridad pública que no interfieran en los flujos que se producen en las llanuras de inundación ni comprometan el estado de las riberas y de los cauces.

2.2 Áreas de suelo urbano en la actualidad:

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente cuando la obsolescencia del desarrollo urbano actual aconseje su renovación, y sólo en los casos en los que se cumplan los dos supuestos de excepcionalidad que se refieren a continuación:
 - a. Que se trate de suelos ya clasificados como urbanos en la actualidad, y siempre que se justifique, por fuertes limitaciones para ubicar futuros desarrollos en zonas no inundables por la morfología de su territorio, la no disponibilidad de otros terrenos.
 - b. Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación y fauna) como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.
2. En el caso de que se llegaran a autorizar tales actuaciones, habrá de tenerse en cuenta la situación de grave riesgo existente y establecer un grado suficiente de seguridad durante el desarrollo de la actuación, así como a lo largo de la vida de la misma, no afectando desfavorablemente a la inundabilidad del entorno. Para ello, será necesario que, antes de proceder a los desarrollos, se elabore un estudio hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y permita definir medidas de seguridad. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el anejo a este documento.

3. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo anterior.

4. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de personas y bienes que permanezcan en estas zonas deben diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

3. ÁREAS INUNDADAS CON AVENIDAS DE PERIODO DE RETORNO COMPRENDIDO ENTRE 10 Y 100 AÑOS

Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 1,0% y el 10%

3.1 Áreas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable en la actualidad.

Pueden ser adecuadas para recreo, deporte que no requiera instalaciones edificadas, zonas verdes que realcen sus valores naturales, para fines de preservación del territorio y cruce de infraestructuras lineales. Deben existir, en todo caso, procedimientos adecuados de emergencia, aviso y evacuación.

Las construcciones aisladas existentes en estas áreas deben ser del todo excepcionales y limitadas a construcciones históricas y a infraestructuras estrictamente justificadas que no puedan ubicarse en otro lugar. En el caso de las construcciones históricas éstas no podrán tener un uso residencial y su rehabilitación o ampliación únicamente podrá ser autorizada cuando no ocasionen afecciones al régimen de corrientes en avenidas ni agraven la inundabilidad del sitio y de su entorno.

No es admisible, en ningún caso, llevar a cabo nuevos encauzamientos con el exclusivo objeto de aminorar la inundabilidad de estas áreas.

3.2 Áreas de suelo urbano en la actualidad:

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la

edificación existente. Ha de tenerse en cuenta la situación de riesgo existente y garantizar que las construcciones se lleven a cabo con un diseño apropiado y que las nuevas construcciones no incrementen el riesgo actual existente ni en el propio sitio ni en el entorno. Las autorizaciones deberán prever medidas para la preservación de bienes y personas ante el riesgo de inundación. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el anejo a este documento.

2. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo primero.
3. Para la ubicación de los nuevos equipamientos públicos, la autoridad municipal evitará estas áreas de riesgo elevado de inundación, muy especialmente si involucran a personas con movilidad reducida (niños, ancianos, enfermos, etc.) o a servicios cruciales en caso de emergencia.
4. Como excepción al punto anterior, se consideran admisibles los parques fluviales en el entorno de los ríos, calificados como zonas verdes, que realcen sus valores naturales, y provistos siempre de medios de aviso y alarma del riesgo de inundación y de facilidades para la evacuación de personas (rampas para personas discapacitadas, etc.)
5. En el caso de que existan servicios de emergencia deberá garantizarse en todo momento los accesos a los mismos.
6. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en estas zonas deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

4. ÁREAS COMPRENDIDAS ENTRE LAS LÍNEAS DE AVENIDA DE 100 Y 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO.

4.1 Áreas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable en la actualidad.

En estas áreas es recomendable adoptar usos compatibles con su condición natural de inundabilidad, aunque se podrán autorizar nuevas actuaciones urbanísticas bajo los siguientes criterios:

1. Es permisible un amplio rango de usos urbanísticos, salvo los servicios públicos esenciales tales como hospitales, bomberos o similares.
2. No obstante, la ubicación de esos aprovechamientos urbanísticos permisibles se deberá desarrollar a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, para lo que se exigirá un estudio hidráulico y ambiental de detalle que defina y justifique medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

4.2 Áreas de suelo urbano en la actualidad:

En estas áreas los usos existentes se podrán conservar, si bien se recomienda adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo, cuya tendencia sea la de reducir el nivel de daños y anular la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario

Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se aportará un estudio hidráulico que justifique la mejora introducida y la disminución de daños o anulación de la vulnerabilidad.

5. ÁREAS QUE QUEDAN FUERA DEL ÁREA INUNDADA POR LA AVENIDA DE 500 AÑOS DE PERIODO DE RETORNO.

Se trata de ámbitos con pequeño o nulo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia inferior al 0,2%.

5.1 Áreas en suelo urbanizable y suelo no urbanizable en la actualidad.

No se establecen restricciones de uso salvo asegurar que como consecuencia de la actuación resulte irrelevante o se compense el eventual aumento de escorrentía respecto del valor existente en su situación natural o, al menos, de la situación preexistente. Se procurará introducir diseños de drenaje sostenible en la urbanización.

Estas áreas son las idóneas para el establecimiento de las infraestructuras públicas esenciales tales como hospitales, bomberos, seguridad pública o depósitos de emergencia, en los cuales debe asegurarse precisamente su accesibilidad en situaciones de emergencia como de hecho lo constituyen las inundaciones importantes

5.2 Áreas de suelo urbano en la actualidad:

Se procurará en aquellos casos que resulte factible introducir diseños de drenaje sostenible en la renovación de urbanizaciones tendentes a favorecer la infiltración y el retardo del acceso de caudales a los cauces.

6. MEDIDAS DE ADECUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN QUE HAYA DE UBICARSE EN ÁREAS

1. Elaborar planes de contingencia y directrices de actuación ante avenidas, cuando sea preciso para garantizar la seguridad de ámbitos en los que se produzca la presencia notable, temporal o permanente, de personas.
2. Evitar el uso residencial en la planta baja. Si es posible, elevar su cota.
3. Disponer las nuevas edificaciones de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado, evitando, en todo caso, su disposición transversal.
4. Eliminar los sótanos. Si esto no es posible, deben impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración,
5. Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando cimentaciones, forjados, estructuras y cerramientos capaces de soportar impactos, empujes y la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de la avenida de retorno de 500 años.
6. Minimizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo su número de aberturas y dotando con cierres estancos a puertas y ventanas, disponiendo sobre pilares la planta inmediatamente superior.
7. Disponer accesos a las plantas altas, tejados o azoteas, especialmente en casas bajas.
8. Dotar de válvulas antiretorno a los desagües de las viviendas. Instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectadas a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo eléctrico.
9. Anclar los elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua, que no puedan ubicarse en emplazamientos exentos de riesgo.

ANEXO II: CATÁLOGO ABIERTO DE ELEMENTOS Y ÁREAS DE INTERÉS EN BERMEO

1. ÁREAS NATURALES DE INTERÉS PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LA BIODIVERSIDAD

1.1 SISTEMA LITORAL MARINO

El sistema litoral marino de Bermeo está formado por un conjunto de hábitats de rasas intermareales, islotes y frentes del cantil costero, distribuidos desde Gaztelugatxe hasta el puerto de Bermeo a lo largo de un frente de 10 km de longitud, donde se localizan algunas de las áreas más representativas.

- Frente costero N-W (Gaztelugatxe-Aketx), incluyendo la landa costera de Matxixako.
- Frente costero N-E (de Matxixako al casco urbano), que incluye los acantilados de Talape, Tonpoi, Aritxatxu y Gibebe, así como las rasas intermareales de Talape, Tonpoi y bajos rocosos de Sastarleku, Frantxu Atxetak y Arribolak.
- Isla de Izaro.

Legislación aplicable:

Áreas	Red Natura 200		PRUG		Biotopo protegido CAPV	Interés local
	LIC	ZEPA	P4	C2		
Costa N-W: Gaztelugatxe-Aketx-Matxixako	X	X			X	X
Costa NE: Matxixako-Aritxatxu-Tonpoi	X	X	X	X		X
Isla de Izaro	X	X		X		X

1.2 SISTEMA FLUVIAL

Además de su importancia como hábitat natural (medio acuático y ribera), las regatas pueden desempeñar una función ecológica como ámbito de conectividad natural para algunas comunidades del territorio, y sobre todo protagonizan la regulación de los ciclos hidrológicos y el drenaje superficial de la zona.

En ocasiones, en los tramos de cabecera, las comunidades vegetales naturales asociadas a los márgenes de las regatas se extienden en su entorno, desarrollando en los barrancos próximos bosques mixtos de frondosas, que conforman conjuntos de mayor interés (señaladas abajo con *).

Sobre la red de regatas de Bermeo recaen varias figuras de protección legal, que deberían garantizar su preservación y correcto manejo: PTS de Protección de Arroyos y Ríos, LIC y P4 de protección de cauces en la R.B. de Urdaibai.

Áreas	Red Natura 2000		PRUG		Enclaves interés CAPV	Interés local
	LIC	ZEPA	P4	Otros		
Regata de Madariaga *	X		X		X	X
Regata de Peña de Oro	X		X			
Regata de Landabaso	X		X			
Regatas de Errotatxu y Ametzaga	X		X			
Regata de Etxebarri *	X		X			X
Regatas de Berdentsako y San Andrés *	X		X			X
Regata de Akulategi (Artika)	X		X		X	
Regatas de Arronategi, Nafarrola y Artika *	X		X			X
Regata de Perretxina	X		X			
Regata de Goitiz	X		X			
Regata de Acega *					X	
Regatas de Eizaga *					X	
Regata de Infernu					X	X

1.3 OTRAS ÁREAS NATURALES

Apartado formado por otras áreas naturales consideradas del mayor interés, por las características representativas de su vegetación, los hábitats que conforman para la fauna y flora silvestre, con especies raras o amenazadas.

Áreas	Red Natura 2000		PRUG		Enclaves interés CAPV	Interés local
	LIC	ZEPA	P4	Otros		
Bosquete de encinar cantábrico de Artika				OPU		X
Bosque mixto de frondosas de Madari -Burgoa			X	F2		X
Bosque mixto de frondosas de Tribisburu			X			X
Landas de pastizal en Munarrinagusi-laderas de Sollube				P6		X
Landas de pastizal en Burgoa				P6		X
Robledal bosque mixto de Poiburu			X	SRC		X

Estos bosquetes y espacios abiertos de landa pastizal se incluyen en el inventario de áreas de especial interés naturalístico de Bermeo, elaborado por el Colectivo Aixerreku para el gabinete de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bermeo. Algunos de ellos se incluyen dentro de las categorías de protección de la R.B. de Urdaibai.

Otras áreas de interés por su hábitat de bosque mixto de frondosas y bosque de ribera son las correspondientes a los barrancos de los cauces de:

- Etxebarreko erreka
- Berdentsako erreka
- Arronategi erreka
- Nafarroloko erreka
- Infernu erreka

Con la denominación de barrancos de Garbola se localizan las regatas de Infernu, Eizaga y Acega, incluidos en el catálogo abierto de enclaves naturales de la CAPV, a los que se ha hecho mención en las áreas del sistema fluvial de Bermeo.

A continuación se incluyen tres humedales existentes en la zona, por su potencialidad de recuperación biológica para las comunidades faunísticas:

Áreas	Red Natura 2000		PRUG		Enclaves interés CAPV	Interés local
	LIC	ZEPA	P4	Otros		
Humedal de Iluna Putzu						
Embalse de San Andrés	X		X			
Balsa de Lurkoi				SRC		

Por último, hay que resaltar el interés naturalístico de algunas áreas del paisaje de campiña costera (praderíos) en los barrios rurales de Bermeo. Estas áreas ofrecen un refugio estratégico para la avifauna en los movimientos migratorios, y en ocasión de los temporales de invierno. No se han catalogado porque se distribuyen por todo el ámbito.

2. ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

Entre los conjuntos paisajísticos de interés local se diferencian:

- Cumbre de Sollube-Munarrinagusi-Garbola-Burgoa, correspondiente al P6 de la R.B. de Urdaibai, que se debe ampliar en la vertiente exterior de la cuenca visual al NW del cordal, ambas por su gran incidencia sobre su entorno. s

Se regulará según las ordenanzas del PRUG para la categoría P-6.

- Áreas costeras de la carretera Bermeo-Matxitxako-Gaztelugatxe y sus puntos emblemáticos de panorámicas sobre el cantil costero.

En la zona se ubican importantes puntos de atracción paisajística, con marcado interés visual, como el conjunto de Gaztelugatxe, a los que se añaden las panorámicas que se aprecian desde distintos puntos de la carretera.

Para su puesta en valor es necesaria su mejora ambiental y acondicionamiento básico (miradores y senderos, puntos de interpretación), preservándolos de desarrollos incontrolados.

3. EL PATRIMONIO CULTURAL

3.1 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

3.1.a Patrimonio histórico-arquitectónico

Se recogen los Bienes Culturales protegidos por la Ley 7/1990, que conforman el Patrimonio Cultural del País Vasco y que como tales deben incorporarse en los planeamientos municipales.

Tendrán la misma consideración los que en el futuro puedan ser protegidos por dicha ley o la que la sustituya, y no estén recogidos en este Catálogo.

Asimismo, se recogen otros elementos de interés cultural no catalogados que se proponen para ser recogidos y protegidos a nivel municipal.

Los elementos culturales serán objeto de las medidas de protección y conservación adecuadas:

- El régimen de protección de los Bienes Culturales será, como mínimo, el establecido en la Ley 7/1990.
- El resto de elementos se regularán a través del Título 5 Protección del Patrimonio Cultural de las presentes ordenanzas.

a.1 Patrimonio Inmueble Declarado por la CAPV

Bienes inmuebles declarados con la categoría de conjunto monumental

ID	nº GV	DENOMINACIÓN	BOPV
1		Casco Histórico de Bermeo	BOPV 15-01-1999 - Mod. BOPV 03-12-2004 - Mod. BOPV 04-04-2005

Bienes inmuebles declarados con la categoría de monumento

ID	nº GV	DENOMINACIÓN	BOPV
2	55	Casa Kikunbera	- BOPV 15-12-1995
3	35	Antiguo Claustro de San Francisco	- BOPV 04-08-1984
4	20	Ermita de San Juan de Gaztelugatxe	- BOE 02-04-1980

a.2 Bienes Inmuebles Propuestos para Declarar como Monumento

ID	nº GV	DENOMINACIÓN	BARRIO
7	3	Hospital psiquiátrico	Tala
14	58	Conservas Ormaza	Casco Urbano
3	34	Convento de San Francisco	Casco Urbano
12	54	Caserío Nafarrola Erdikoa	Artike
13	56	Faro de Matxitxako	Matxitxako
10	45.1	Portada del Cementerio de Mendiluze	Mendiluze
11	45.5	Edículo Uriarte	Mendiluze
11	45.6	Capilla Telletxea Ayo	Mendiluze
3	36	Iglesia de San Francisco	Casco Urbano
9	37	Fuente de Taraska	Casco Urbano
5	1	Casa La Atalaya	La Atalaya
8	12	Iglesia de Nuestra Sra. de Alboniga	Almike
6	2	Puericultura C.A M B	Tala
15	38	Casa San Francisco 13	Casco Urbano
19	44	Villa Eustasia	Casco Urbano
71	346	Batzoki	Casco Urbano
72	332	Capilla del Sagrado Corazón	Casco Urbano
73	360	Casa Arresi 15	Casco Urbano
74	338	Depósito de aguas	Almike
75	315	Cofradía de pescadores San Pedro	Artza

a.3 Bienes Inmuebles Propuestos para ser Protegidos a Nivel Municipal

Propuestos por la CAPV

ID	nº GV	DENOMINACIÓN	BARRIO
76	38	Casa Prantzisko Deuna Atea 13	Casco Urbano
16	39	Casa Almike 2	Casco Urbano
17	40	Ermita de Kurtzio	Casco Urbano
18	42	Ermita de San Miguel	Mikel Deuna
*	43	Casa Zubiaur tar Kepa 18	Casco Urbano
11	45.2	Capilla del Cementerio de Mendiluze	Mendiluze
11	45.3	Panteón Religiosas Hijas de S.José	Mendiluze
11	45.4	Panleón Velez	Mendiluze
11	45.7	Panteón Renteria	Mendiluze
11	45.8	Panteón Luzurraga Legarreta	Mendiluze
11	45.9	Capilla Garcia	Mendiluze
11	45.10	Capilla Esquibel Vidaechea	Mendiluze
11	45.11	Capilla Franchua	Mendiluze
11	45.12	Capilla Goicoechea Sahún	Mendiluze
11	45.13	Capilla Artaza	Mendiluze
11	45.14	Panteón Hormaza	Mendiluze
11	45.15	Panteón Martinez	Mendiluze
11	45.16	Capilla Arrizabalaga	Mendiluze
11	45.17	Panteón Mendizabal	Mendiluze
20	46	Iglesia Nuestra Señora del Carmen	Mañu
21	47	Humilladero del Angel de La Guarda	Almike
22	48	Casa Txatxindorta	Almike
*	50	Conservas Garavilla	Martin Deuna
*	51	Conservas Serrats	Martin Deuna
23	52	Molino Trikisko errota	Artike
24	53	Puente de San Juan de Gaztelugatxe	Gaztelugatxe
25	57	Estación de Bermeo	Casco Urbano
26	174	Casa Mañu	Mañu
77	331	Ermita Virgen de la Candelaria	Demiku
78	335	Probaleku	Almike
79	336	Frontón	Almike
80	334	Frontón	Artike
81	333	Probaleku	Mañuas
82	356	Benito Barrueta Lanbide Heziketa	Casco Urbano
83	361	Casa Arresi 27	Casco Urbano
84	359	Casa Atalde 1	Casco Urbano
85	358	Casa Atalde 3	Casco Urbano
86	362	Casa Zubiaur tar Kepa 34	Casco Urbano
87	337	Escuelas	Mañuas
89	352	Kurtzio Auzoa	Casco Urbano
90	348	Kurtzio Ondoko Etxea	Casco Urbano
91	324	Matadero municipal	Artike

* Desaparecidos

Propuestos desde el PGOU

SUELO NO URBANIZABLE

1.A	CONJUNTOS DE INTERÉS CULTURAL
	Almike Auzoa
	Demiku Auzoa
	Mikel Deuna Auzoa
	Arronatei Auzoa
	Mañua Auzoa
1.B	EDIFICIOS DE INTERÉS CULTURAL O VALOR ARQUITECTÓNICO
Mikel Deuna	Torre Anitua
Mikel Deuna	Caserío Ermitxuerdi
Almike	Parroquia de Andramari
Almike	Casa Txindurdia
Almike	Alboniga Mayor
Almike	Alboniga Menor
Artike	Caserío Atxoarena
Demiku	Caserío Errenta

SUELO URBANO

2.A	CONJUNTOS DE INTERÉS CULTURAL
	Lamera
	Aranatar Sabinen Enparantza
	Muelle de Portu Zaharra
	Gaztelu
	Torrotero. Escaleras y Mirador
	Escaleras de Utsa
	Paseo arbolado de Tonpoi Bidea
	Muro curvo escalonado de defensa en Portu Zaharra
	Manzanas del frente y conjunto de la fachada
	Conjunto de Gaztelu
	Conjunto Liburutegia, Frontón

2.B	EDIFICIOS DE INTERÉS CULTURAL
	Casa Olalde (c/ Almike nº 2)
	Casa Arresi nº 30
	Casa Basterretxea, Askatasun Bidea nº 5
	Casa García - Garben (Kurtzio)
	Casa Portuburu
	Colegio de Carmelitas. Iglesia (Matxitxako Bide Zabala)
	Casa en c/ Ertzilla - Torrontero
	Casa Serrat (c/ Eskoikiz nº 1-3)
	Fielato Viejo (c/ Ispizua tar Segundo)
	Muelle Sur. Arraun Elakartea
	Pelotalekua. Artza
	Antiguas escuelas y juzgado (Prantzisko Deuna Atea)
	Casa Santamañe nº1 (plantas 1ª, 2ª y 3ª)
	Todos los elementos recogidos en el Dec. 396/98 del GV

3.1.b Patrimonio arqueológico

b.1 Zonas Arqueológicas Inscritas en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco con la Categoría de Conjunto Monumental

ID	nº GV	DENOMINACIÓN	FECHA
1		Casco Histórico	Orden del 9/9/94, (BOPV nº 194, 11/10/94)
70		Estación megalítica de Sollube:	Decreto 25/2009 de 3 de febrero (BOPV nº46 6/03/09)
43	45	Túmulo de Urkidi (C)	
46	48	Túmulo de Sollubeko Iturria (C)	

b.2 Zonas Declaradas de Presunción Arqueológica por la CAPV (resolución de 21 de mayo de 1997 BOPV nº 113 de 16 de junio de 1997)

ID	nº GV	DENOMINACIÓN
4	17	San Juan de Gaztelugatxe (B)
27	18	Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E)
3	19	Convento de San Francisco (A)
28	20	Ermita de San Andrés (hoy caserío) (sin estructuras visibles) (A)
29	21	Torre Anitua(A)
30	22	Castillo de Zarragoni (E)
31	24	Caserío de Tribis (A)
12	25	Caserío Nafarroa Erdikoa (A)
32	26	Ermita de Justo y Pastor (sin estructuras visibles) (E)
20	27	Iglesia de Nuestra Señora del Carmen (A)
33	28	Ermita de San Roque (sin estructuras visibles) (E)
34	29	Ermita del Crucifijo (sin estructuras visibles) (E)
8	30	Iglesia de Nuestra Señora de Almike (B)
35	33	Molino Tranpene (D)
36	34	Molino Eskerrota (D)
37	35	Molino Erramone (D)
38	36	Ferrería-Molino Ola (D)
39	37	Ferrería Ferrerie (D)
40	38	Molino Frantxuene (D)
41	39	Izaro (E)
42	40	Túmulos de Peru Aristi (C)
44	46	Asentamiento de Urkidi (E)
45	47	Asentamiento de Goienzabal I (E)
48	50	Asentamiento de Sollube Txikerra I (E)
47	49	Asentamiento de Sollubeko Iturria I y II (E)

b.3 Zonas Arqueológicas Propuestas para Declarar como Monumentos/ Conjuntos Monumentales por la CAPV

ID	nº GV	DENOMINACIÓN
49	51	Asentamiento de Pareko Landa (E)
50	52	Conjunto de Tribis Buru (E)

b.4 Otros Elementos Arqueológicos

Nº	nº GV	DENOMINACION
17	23	Ermita de Kurtzio
54	31	Molino Ferrería Ondaroa
55	32	Molino Mazalalarie
52	1H	La Atalaya
56	2H	Garbola
57	3H	Cerámica medieval
58	4H	2 estelas funerarias
59		Barrio de Almike
60		Asentamiento de Mikel Deuna
18		Ermita de Mikel Deuna
62		Campas de Landabaso
63		Monte Burgoa, sílex
64		Cruz de Burgoa. Loma, sílex
65		Alto de Atxaspi o Atxagane
66		Alto de Truboi o Truende
67		Arrabal de Prantziskoarrak-Dibio
68		Plaza y zona de Erribera
69		Zona de Erreñezubi - Ander Deuna

3.1.c Catálogo del patrimonio cultural e histórico-artístico del PRUG

c.1 Yacimientos arqueológicos

Yacimientos al aire libre

ID	nº PRUG	DENOMINACIÓN
42	26	Túmulos del caserío de Peru Aresti. (3327 (W)) P. 5054
30	27	Castillo de Zarragoiti (33-36(W)) P. 5061
17	28	Ermita, necrópolis y hospital de Kurtzio. (38-28(W)) P. 5056
51	29	Asentamiento de Alboniga. (38-35(E)) P. 5060
69	17	Asentamiento de Landabaso

Villa de origen medieval

ID	nº PRUG	DENOMINACIÓN
1	43	Bermeo (38-28(W)) P. 5056

c.2 Zonas con elementos de interés arqueológico

ID	nº PRUG	DENOMINACIÓN
52	45	La Atalaya de Bermeo. (38-28(W)) P. 5056
53	46	Deminigus. Bermeo (38-36(W)) P. 5061

3.2 ELEMENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO Y DIDÁCTICO

Las áreas a considerar por sus características geológicas de interés científico-didáctico son:

0031. Coluviales del cabo Matxitxako.

0030. Coluviales del barranco de Acega-Urkidi.

0032/0034. Facies de talud en la plataforma de Bermeo.

0033. Facies de rasa mareal en la plataforma de Bermeo.

0035. Isla de Izaro.

0126. Deslizamientos de Arronategi.

0039. Deslizamientos de Artika.

Además, existe un Inventario de Puntos de Interés Geológico en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai que recoge los siguientes elementos para Bermeo:

id.	denominación	tipo	descripción	tema 1	tema 2	prug	edad	valor	uso	conser- vación	total
12	Cantera de Matxitxako	Punto	Cantera de areniscas	Minería	Paisaje	fuera Reserva	Cretácico medio	9	6	9	24
34	Flysch Negro de Matxitxako	Zona	Conjunto turbidítico con abundantes estructuras sedimentarias y biológicas.	Estratigrafía	Sedimentología	C2	Cretácico medio	17	7	12	36
34A	Lignitos del Flysch Negro	Punto	Afloramiento de lignitos.	Sedimentología	Estratigrafía	C2	Cretácico medio	17	9	11	37
35	Playa de cantos de Matxitxako	Zona	Playa de cantos	Geomorfología	Dinámica litoral	C2	Cuaternario	16	5	14	35
36	Cabo Matxitxako	Zona	Punto septentrional de la costa de Bizkaia	Geomorfología	Dinámica litoral	F2	Cretácico medio	20	10	11	41
37	Plataforma Gaviota	Punto	Plataforma off-shore. Depósito subterráneo.	Recursos naturales	Geología regional		Cretácico superior	15	14	15	44
38	Mirador de Frankipunta	Punto	Vista sobre la entrada del estuario.	Geomorfología	Paisaje	F2	Cuaternario	12	9	12	33
39	Rasa de Bermeo	Zona	Rasa marina elevada.	Geomorfología	Dinámica litoral	OPU	Cuaternario	8	11	4	23
40	Playa de Aritxatxu	Punto	Playa de arena	Geomorfología	Dinámica litoral	C2	Cuaternario	18	11	7	36
41	Olistolitos de Aritxatxu	Punto	Conjunto margoso con olistolitos calcáreos.	Sedimentología	Estratigrafía	C2	Cretácico inferior	17	10	9	36
42	Epidotas de Bermeo	Punto	Afloramiento de ofitas con epidota.	Petrología	Mineralogía	OPU	Triásico	8	6	3	17
43	Cuenca del Errolatxu	Zona	Cuencas de cursos torrenciales	Geomorfología	Riesgos geológicos	Varios	Cuaternario	19	12	6	37
63	Isla de Aketxe	Punto	Isla en materiales carbonatados.	Geomorfología	Dinámica litoral	fuera reserva	Cretácico inferior	16	8	15	39
64	Isla de Gaztelugatxe	Punto	Isla en materiales carbonatados.	Geomorfología	Sedimentología	fuera reserva	Cretácico inferior	20	10	11	41
72	Inestabilidad de ladera en Matxitxako	Zona	Inestabilidad de ladera a gran escala.	Riesgos Geológicos	Geomorfología	fuera Reserva	Cuaternario	11	7	7	25

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

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

3.3 ELEMENTOS DE INTERÉS RECREATIVO

Como elemento del patrimonio cultural de interés recreativo se incluye la red de senderos comarcales a su paso por el término de Bermeo los siguientes senderos de Largo Recorrido:

- GR.123: Vuelta a Bizkaia.
- GR.98: Vuelta a la R.B. de Urdaibai.
- GR.38: Ruta del Vino y del Pescado.

A ellos habría que añadir el reciente GR del Camino de Santiago por la costa cantábrica.

Los principales criterios a aplicar en esta red de caminos son:

- primar el interés paisajístico, etnográfico y cultural del territorio por donde discurren
- situar preferentemente los itinerarios sobre caminos y carreteras rurales existentes, evitando en la medida de lo posible aquellas carreteras principales con mayor densidad de circulación rodada
- en aquellos tramos cuyo trazado discorra sobre viales con mayor intensidad de tráfico se deberán prever actuaciones para separar ambos usos
- adecuación del firme en aquellos tramos que lo precisen
- dotación de balizamiento y señalización informativa

4. RECURSOS NATURALES ESTRATÉGICOS

4.1 RECURSOS HIDROLÓGICOS

Correspondientes a la red de puntos de captación de agua para el abastecimiento:

- Captación de la regata Madari
- Captación de la regata Landabaso
- Captación de la regata Errotatxu-Ametzaga
- Captación del manatíal de Sollube-Infernu
- Captación del manatíal de Urotxa-San Andrés
- Captación de la regata San Andrés
- Captación de la regata Frantxuene-Artika
- Captación de la regata Matarrola-Artika
- Captación de la regata Montemoro-Artika
- Captación de la regata Artika
- Captación de los ríos Huarca y Navarniz (Gernika)

Se considera este sistema hidrogeológico como un recurso natural de primer orden, cuyo riesgo de alteración por vulnerabilidad del acuífero, cubierta vegetal, afecciones al sustrato, etc., deberá ser estrictamente controlado a través de los criterios establecidos para el condicionante superpuesto Vulnerabilidad de acuíferos.

4.2 SUELOS DE INTERÉS AGRARIO

Parece conveniente proteger al menos suelos agrarios (tierras cultivadas y praderas) en posiciones topográficas favorables, porque independientemente de su calidad productiva natural, los cuidados culturales seculares han mejorado las condiciones de este escaso recurso.

El PTS define la categoría de suelos de alto valor estratégico que podría orientar la selección de los mejores suelos.

En el ámbito de la R.B. de Urdaibai la categoría A3 en Bermeo representa los mejores suelos agrícolas locales, delimitando las áreas de:

- Suelos agrícolas de Landabaso-Ametzaga.
- Suelos agrícolas de San Miguel-Aranondo.
- Suelos agrícolas de San Andrés.
- Suelos agrícolas de Urkimendi.

Será de aplicación la normativa del PRUG de Urdaibai para esta categoría.

4.3 SUELO DE TITULARIDAD PÚBLICA

En el término de Bermeo los suelos rústicos de titularidad pública (Ayuntamiento y Diputación Foral de Bizkaia) se pueden considerar recursos naturales estratégicos, porque posibilitan una gestión sostenible de la unidad de cuenca hidrológica que conforman.

Propietario	Superficie (Ha)
Ayuntamiento de Bermeo	70,76
DFB servicio de patrimonio Dpto hacienda	835,71

En los suelos MUP incluidos en esta categoría de son de aplicación las normas contenidas en el capítulo IIº (Secciones 1ª y 2ª) de la Norma Foral de Montes:

- Norma Foral 3/94, de 2 de junio, de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos, publicada el 28 de junio.
- Norma Foral 3/2007, de 20 de marzo, de modificación de la Norma Foral 3/1994, de 2 de junio (B.O.B. 28/03/07)

En el resto de suelos que no sean MUP se procurará aplicar los mismos criterios.

ANEXO III: MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL DEL PGOU

DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS

MEDIDAS SOBRE EL USO RACIONAL DEL SUELO

- Analizar con rigor la demanda de necesidades a dar respuesta por el planeamiento del PGOU.
- Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y complejas para dar respuesta a las necesidades planteadas, evitando la segregación y dispersión urbana.
- Establecer preferentemente los desarrollos urbanísticos sobre los espacios antropizados, priorizando la regeneración del patrimonio construido, la recuperación de los suelos contaminados y reconversión de áreas degradadas.
- Planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad.
- Desarrollar una asignación de usos que permita dar respuesta a las necesidades atendiendo a la capacidad de acogida del territorio (PRUG).
- Favorecer la integración urbana de las actividades económicas más compatibles.
- Planificar y diseñar los nuevos suelos para desarrollos urbanísticos con criterios de sostenibilidad, atendiendo a las características del medio físico y prevención de los riesgos naturales, gestión racional de los recursos y preservación de los elementos valiosos que puedan existir.
- Desarrollar una arquitectura eficiente (diseño, materiales, tipologías, etc) en la construcción de los edificios residenciales industriales, comerciales y terciarios, para minimizar el consumo de recursos y la producción de recursos
- Implicar el urbanismo en el fortalecimiento del comercio urbano como factor clave de la habitabilidad urbana y cohesión social.
- Recuperar el carácter rural de los núcleos de población y evitar su crecimiento indiscriminado y dotarlos de los servicios necesarios.
- Distribuir los equipamientos de modo equilibrado y valorar la ubicación de los equipamientos de mayor crecimiento potencial.

MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO

- Buscando modelos urbanos y sistemas de edificación más autónomos y eficientes energéticamente, que reduzcan la contribución al cambio climático.
- Integrando en el planeamiento la prevención y corrección de los efectos de la contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética.
- Fomentando la minimización de residuos, el reciclaje y la reutilización, contribuyendo a reducir su impacto ambiental.
- Dar protagonismo a la trama de espacios públicos como pieza clave de la estructura urbana.
- Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y complejas con menores necesidades de transporte y consumo energético.
- Mejorar la eficiencia energética de las edificaciones
- Regular el alumbrado público para reducir el consumo energético y la contaminación lumínica.
- Fomentar infraestructuras de generación de energía que contribuyan a reducir el impacto ambiental y la dependencia exterior para el abastecimiento (energías renovables).
- Elaborar un mapa de fuentes de contaminación atmosférica y establecer medidas para prevenir y corregir su impacto.
- Realizar un mapa de ruidos e implantar medidas para reducir la población expuesta a niveles elevados.
- Regular la implantación de instalaciones de radiocomunicaciones.
- Ordenar las instalaciones de transporte de energía eléctrica para minimizar los efectos sobre los seres vivos y el paisaje.
- Prever una dotación adecuada de espacios para el tratamiento y la gestión de residuos.
- Regular las actividades y procesos constructivos para minimizar el impacto del consumo de materiales.
- Diversificar las tipologías residenciales e implantar criterios de sostenibilidad en la edificación.

- Configurar una red de espacios públicos continuos, diversificados y de calidad.
- Fomentar la integración del medio natural en el espacio urbano.
- Completar el sistema de Espacios libres del municipio, tanto de sistemas generales como los locales.
- Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica.
- Utilizar pavimentos absorbentes del ruido.
- Eficiencia energética: Prever por medio de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, la regulación de medidas de ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales, con la consiguiente determinación de su alcance tanto material (instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.) como espacial. Asimismo el planeamiento de desarrollo del PGOU deberá prever las reservas de suelo necesarias para la ubicación de los citados servicios.
- Los proyectos de urbanización incluirán un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja un análisis de las áreas afectadas y las actuaciones a realizar para conseguir la integración paisajística.

MEDIDAS SOBRE LA MOVILIDAD

- Planificar de forma integrada los usos del suelo y la movilidad
- Introducir medida para mitigar el tráfico motorizado y reducir los efectos negativos (seguridad, salud, etc)
- Fomento de la movilidad sostenible estructurando una red eficaz de itinerarios alternativos (peatonales y de bicicleta) como elemento prioritario en la articulación del espacio público urbano, mediante la inclusión en el diseño de los sectores de espacios aptos y seguros para los modos de movilidad sostenible: a pie, bicicleta o transporte público.
- Ordenar el estacionamiento de vehículos para satisfacer el déficit de plazas de aparcamiento y hacerlo más compatible con el uso y disfrute del espacio público.

- Priorizar el transporte público y su intermodalidad en el diseño de la vialidad.
- Planificar áreas para la logística y la distribución de mercancías.

MEDIDAS SOBRE EL MEDIO FÍSICO Y LOS RECURSOS NATURALES

- Establecer un adecuado análisis y diagnóstico del medio físico y natural atendiendo a las interacciones entre los diferentes sistemas que confluyen en este espacio.
- Homogeneizar el tratamiento del suelo no urbanizable en el planeamiento, homologándolo con referentes contrastados (PRUG).
- Fomentar mecanismos de protección del suelo agrario y forestal.
- Controlar la ocupación del SNU como respuesta a demandas externas.
- Proteger la biodiversidad y los valores ambientales y paisajísticos a través de la regulación urbanística.
- Planificar acciones positivas de mejora del medio rural y natural.
- Fomentar la función de ocio y esparcimiento en la naturaleza, regulando áreas para reducir el impacto ambiental de este uso y sus afecciones a la actividad productiva.
- Elaborar mapas de riesgos naturales que reflejen los ámbitos de los condicionantes del medio físico referidos a la inundabilidad, erosionabilidad, vulnerabilidad de acuíferos y riesgo de incendios forestales.
- Potenciar la gestión sostenible de los montes de titularidad pública, dando cabida a experiencias piloto para la gestión sostenible del territorio y la conservación de la biodiversidad.
- Fomentar la puesta en marcha de los planes de gestión de espacios protegidos y especies amenazadas presentes en el ámbito municipal.
- Incorporar el inventario municipal de recursos naturales y áreas de interés para la conservación, en la gestión del SNU como aspectos prioritarios para su toma en consideración en los EIA que se desarrollen para proyectos concretos.

- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona en los ámbitos con previsiones urbanísticas, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.
- Tener en cuenta las determinaciones de los futuros Planes de Gestión de los diferentes componentes de la Red Natura 2000, en los EIA que se desarrollen para proyectos concretos.

En cualquier caso, se deberá recoger el régimen preventivo que la Directiva 92/43/CEE establece para estos lugares, de manera que no se vean comprometidos sus objetivos de conservación. La Ley Nacional 42/2007 de Patrimonio Natural y la Biodiversidad en su artículo 45 establece cuáles son los procedimientos de actuación.

- Velar para que la vegetación sea conservada, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña en toda su extensión y diversidad, en razón de las funciones protectoras, productoras y conectoras de los mismos.
- Redefinición de las localizaciones planteadas para los nuevos desarrollos con objeto de que no afecten a la vegetación autóctona.
- Los árboles de interés afectados, siempre que sea posible, se replantarán en otras zonas garantizando las condiciones favorables para su crecimiento.
- A la hora de la ejecución de la obra, replanteo de las unidades de vegetación que no ha de verse afectadas.
- En cuanto a los prados y cultivos se refiere, el PGOU contempla entre los criterios de localización de nuevos desarrollos la protección de los suelos con alta capacidad agrícola, introduciendo con ello la principal medida protectora.

No obstante, muchas de las propuestas para los nuevos desarrollos de actividades económicas o residenciales, futuras infraestructuras viarias, etc, recaen necesariamente sobre este tipo de suelos agrarios, puesto que no existen otros espacios alternativos en contacto con la trama urbana y cercanos a las infraestructuras viarias.

Las medidas genéricas que se proponen para minimizar estas afecciones sobre los suelos agrarios, son las siguientes:

- Realizar un análisis exhaustivo de las zonas de nuevos desarrollos, de modo que, dentro de lo posible, puedan quedar libres los suelos de alto valor que acojan explotaciones agrarias de interés, ocupando preferentemente aquellas tierras donde las explotaciones agrarias tengan una actividad y/o productividad menor.

MEDIDAS SOBRE EL CICLO DEL AGUA

- Priorizar la preservación de la red de drenaje superficial, regatas y arroyos, definida en la categoría P.4 del PRUG y N.2.3 de las NSPM.
- Aplicar las categorías de ordenación del suelo que limiten los usos que puedan afectar al ciclo del agua.
- Considerar la capacidad de recarga de acuíferos y el condicionante de la vulnerabilidad a la contaminación para establecer las categorías de zonificación y uso del suelo.
- Establecer medidas para la protección del entorno de las captaciones y manantiales de agua para el abastecimiento incluidas en el inventario municipal.
- Generar redes de abastecimiento y saneamiento más eficientes.
- Mejorar las infraestructuras de depuración de aguas residuales. Especialmente urgente es la conexión de la mayor parte de las áreas habitadas a la red de saneamiento con objeto de evitar los vertidos sin depurar a la red fluvial.
- Utilización de herramientas de análisis y gestión de las redes de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua y Saneamiento que permitan establecer un modelo que garantice la suficiencia y viabilidad técnica y económica, mantenimiento y amortización de dichas infraestructuras:
 - modelos de simulación del comportamiento de las diferentes partes del sistema para poder planificar y gestionar de manera más precisa
 - sistemas GIS para su representación
 - utilización de sistemas automatizados de control y gestión de las redes
- Interiorizar en el diagnóstico ambiental local las determinaciones del Diagnóstico sobre la situación Ecológica de los Ríos y Regatas realizado por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco y avanzar en las premisas de la Directiva Marco del Agua.

- Favorecer la infiltración natural de las precipitaciones para permitir su retorno al medio y evitar los riesgos de escorrentías erosivas. En el suelo urbano mediante un control de la impermeabilización y en el suelo rústico mediante la correcta gestión de la cubierta vegetal.
- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
- Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural de terreno.
- Los márgenes fluviales deberán ser respetados por su vegetación asociada. En el caso de verse afectados por las obras lineales previstas, se deberán acompañar de medidas protectoras para evitar el aporte de sólidos al cauce.
- Las obras de restauración fluvial que se acometan deberán integrar criterios y técnicas de ingeniería biológica. La vegetación a plantar en las riberas será autóctona y procedente de estaciones cercanas.
- Con carácter general, se deberán respetar las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, así como cumplir con lo establecido en la Ley 1/2006 de 26 de junio, Ley de aguas.
- Los desarrollos que se planteen en las zonas de vega fluvial deberán ser analizados según las conclusiones del Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV.
- Como criterio general, los cursos fluviales se integrarán en la ordenación de los sectores, respetando, en la medida de lo posible su configuración. En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica. Desde el punto de vista paisajístico y ecológico, se aprovechará la potencialidad de los márgenes de los cauces de agua como elementos conformadores del territorio que permiten la conexión de los hábitats, constituyéndose en espacios con una vocación de corredores ecológicos. Asimismo, siempre que sea posible, se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos que puedan ser un primer paso en la recuperación de la calidad ecológica de las riberas. Estos proyectos de recuperación deberán contemplar la revegetación de la ribera con técnicas de ingeniería blanda naturalística

mediante plantaciones de especies propias del cortejo florístico de las formaciones de ribera autóctonas.

- Los proyectos de las actuaciones propuestas sobre áreas inundables deberán contar con el informe favorable de la Agencia Vasca del Agua (URA). Asimismo, deberán establecer las siguientes medidas:
 - Elaborar un estudio hidráulico donde se determine la situación de riesgo real y permita definir medidas de actuación
 - Obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica
 - Localizar las edificaciones en las zonas de menor riesgo
 - Localización de áreas libres de edificación en el entorno de los ríos, preferentemente parques fluviales que realcen sus valores naturales
 - Evitar preferentemente la disposición de vivienda en planta baja. Si es posible, elevar su cota.
 - Evitar los sótanos. Si no es posible, deben impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso.
- Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando la estructura y cerramientos capaces de soportar impactos, empujes y presión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de la avenida de retorno de 500 años.
- Minimizar la superficie cerrada en planta baja, reducir su número de aperturas (dotando con cierres estancos a puertas y ventanas) dejando el resto como superficie de porche.
- Disponer accesos a la planta de cubierta
- Dotar de válvula antirretorno a los desagües, instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectadas a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.
- Anclar los elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua, que no puedan ubicarse en emplazamientos exentos de riesgo.

DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

En el contexto de la adecuación ambiental de los nuevos desarrollos propuestos por el PGOU, las medidas correctoras tienen el sentido de unas actuaciones incorporadas a los proyectos concretos de ejecución y determinadas por los respectivos EIA, que acompañan de forma inseparable al nuevo desarrollo, con el objetivo de la restauración ambiental del ámbito intervenido, tales como:

- Restauración estético-paisajística y jardinería de integración de diseño naturalizado en las áreas sensibles (frente costero), utilización de especies autóctonas y creación de espacios funcionales para las necesidades de la fauna silvestre y el uso público compatible.
- Restauración de impactos visuales y auditivos mediante la creación de barreras de vegetación y sólidas para la integración de las infraestructuras viarias.
- Medidas de recuperación y aprovechamiento de las "tierras vegetales" y sustratos de los suelos que van a ser ocupados e impermeabilizados.
- Aumento de la rentabilidad de las explotaciones agroforestales afectadas (infraestructuras de riego, accesos, modernización...)
- Tratamiento integral de restauración de cauces y riberas fluviales afectadas por intervenciones, para mejorar la calidad del hábitat, recuperar su potencialidad como corredor natural, así como la prevención de los riesgos de inundaciones por la ocupación de sus márgenes.
- Medidas de adecuación de la ejecución de las obras a los ciclos fenológicos y necesidades espaciales de la fauna silvestre, en especial la incluida en los catálogos de fauna amenazada. Integración de las determinaciones de los Planes de Gestión.
- Cualesquiera otras medidas que deriven de los EIA específicos que profundicen y desarrollen el tratamiento de los aspectos ambientales considerados prioritarios por su mayor sensibilidad.

DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS

Las medidas compensatorias, son independientes del proyecto que las motiva, y tienen por objeto compensar los efectos negativos de ese proyecto en un hábitat.

Se utilizan cuando existen razones de interés público de primer orden que exigen la realización del proyecto y no se encuentran alternativas válidas.

La correcta aplicación de la estrategia de conservación de las medidas compensatorias podría convertirse en un buen instrumento para la recuperación y restauración de los valores ecológicos y ambientales de un territorio tan intensamente humanizado como el ámbito de Bermeo.

En nuestro ámbito, las medidas compensatorias podrían desarrollarse en las actuaciones que se consideren imprescindibles y afecten a los siguientes recursos:

- Suelos protegidos: C.2, P.4, P.6, F.2 del PRUG y ámbitos de Red Natura 2000
- Áreas de vegetación natural de alto valor (bosques autóctonos, cantil costero).
- Red de drenaje superficial del terreno
- Superficie agraria útil (SAU) ligada a explotaciones.

Las medidas compensatorias pueden consistir en:

- La reconstrucción de un hábitat en un lugar nuevo o ampliado
- La mejora de un hábitat o recurso, similar al afectado, en otro lugar y en una extensión determinada.
- La creación de una entidad, la aportación de fondos para la conservación, en proyectos ubicados en el ámbito de la RB de Urdaibai.
- Puesta en valor de tierras marginales para uso agroganadero y forestal
- Reimplantación en tierras alternativas de las explotaciones desplazadas

MEDIDAS CONCRETAS PARA LAS ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PGOU

En este apartado pasamos a concretar medidas a establecer en el desarrollo de cada una de las actuaciones previstas en el PGOU de Bermeo. Estas medidas serán recogidas como parte de las ordenanzas particulares de sus correspondientes áreas de desarrollo. Para aquellas zonas que han quedado suspendidas se establecen estas medidas de manera orientativa para ser tenidas en cuenta en la propuesta de ordenación final de estas áreas.

a.1. Zarragoitxi (Suspendida)

- Preservación de los elementos señalados por sus valores naturalísticos y culturales, especialmente la integración con la loma colindante.
- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.

a.2. Mikel Deuna

- Tratamiento de la red de drenaje superficial de la parcela y del riesgo de inundabilidad en el paso de la regata S.Andrés-Etxebarri.
- Medidas para preservar la conectividad natural de la regata S.Andrés-Etxebarri, como corredor de la fauna y flora silvestres.
- Medidas específicas para mitigar las consecuencias por el contacto con el vial de Ronda Sur.
- Se deberá realizar un estudio de impacto acústico que defina las afecciones sonoras existentes y determine la posible implantación de medidas correctoras acústicas suficientes para garantizar niveles de ruido admisibles, que se incorporarán como cargas de urbanización.
- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.

a.3. Txarakane

- Medidas específicas para la corrección de los impactos derivados del vial de Ronda Sur colindante con la parcela.
- Se deberá realizar un estudio de impacto acústico que defina las afecciones sonoras existentes y determine la posible implantación de medidas correctoras acústicas suficientes para garantizar niveles de ruido admisibles, que se incorporarán como cargas de urbanización.
- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.

a.4 Ibaigane (Suspendida)

- Tratamiento integral de los tramos de las regatas de Landabaso y Amezaga, incluyendo su mejora ambiental, así como la prevención del riesgo de inundaciones.
- Medidas específicas para la corrección de los impactos derivados del vial de Ronda Norte colindante con la parcela.
- Realizar un estudio hidráulico de forma que su desarrollo sea compatible con los "Criterios de uso del Suelo según su grado de Inundabilidad", sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de aguas.
- Para el desarrollo de esta actuación será preceptiva la previa autorización Agencia Vasca del Agua-URA para su aprobación, debiendo presentar la pertinente justificación hidráulica.
- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.

b.1 Landabaso

- Tratamiento integral del tramo de la regata Landabaso, incluyendo su mejora ambiental
- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.

c.2 Vial de la ronda norte

- Realización de un estudio de E.I.A específico que analice el proyecto en detalle.
- Medidas de integración estético-paisajística del vial frente a las áreas residenciales del perímetro con desarrollo de bandas protectoras visuales y de sonido.
- Tratamiento integral de restauración de cauces y riberas fluviales afectadas por intervenciones, para mejorar la calidad del hábitat, recuperar su potencialidad como corredor natural, así como la prevención de los riesgos de inundaciones por la ocupación de sus márgenes.
- Aplicar lo establecido en la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. Deberá obtenerse una declaración de calidad del suelo previamente al otorgamiento de licencias, autorizaciones y demás resoluciones que habiliten para llevar a cabo cualquier actuación sobre los mismos.
- Control de la contaminación lumínica, especialmente en las zonas próximas al ámbito ZEPA.
- Reimplantación en tierras alternativas de las explotaciones desplazadas

c.3 Vial de ronda sur

- Se deberán recoger las medidas específicas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental de la actuación.
- Medidas de integración naturalística en el tratamiento de los pasos de las regatas, para asegurar la continuidad del hábitat, el buen estado de la red de drenaje y la prevención de inundaciones.
- Medidas de integración estético-paisajística del vial frente a las áreas residenciales del perímetro con desarrollo de bandas protectoras visuales y de sonido.
- Control de la contaminación lumínica, especialmente en las zonas próximas al ámbito ZEPA.
- Medidas de protección de la fauna silvestre para evitar la creación de barreras a sus desplazamientos naturales.

- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.
- Medidas compensatorias para la recuperación de la superficie de S.A.U productiva que va a ser inutilizada.
- Reimplantación en tierras alternativas de las explotaciones desplazadas
- Medidas compensatorias para la reconstrucción o mejora de un hábitat similar al afectado (Sistema fluvial) en otro lugar, como mínimo con la extensión de la superficie afectada.

c.4 Vial de Aritxatxu

- Realización de un estudio de E.I.A específico que analice el proyecto en detalle.
- Medidas de integración estético-paisajísticas del vial, en un entorno de espacio abierto necesario para la función de acogida de la avifauna en temporales marinos y los movimientos migratorios.
- Medidas de coordinación con el resto de actuaciones en la plataforma costera para diseñar un tratamiento conjunto de este espacio sensible.

d.1 EDAR

- Se deberán recoger las medidas específicas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental de la actuación.
- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.

e.2 Pista de atletismo

- Medidas de integración estético-paisajística del conjunto mediante pantallas de vegetación que aligeren la percepción visual de los elementos más intrusivos.
- Exigir la conservación de las Áreas de Vegetación Autóctona existentes, sin perjuicio en cuanto a la aplicación del artículo 10 de la Norma Foral 11/1997 de Régimen Específico de Diversas Especies Forestales Autóctona.

e.3 Parque de cornisa

- Ajustar el ámbito de actuación para evitar su solape con el ámbito de la ZEPA de Urdaibai y LIC de Zonas litorales
- Medidas de diseño naturalizado que elimine los actuales artefactos que degradan el ámbito, preservación de los valores del patrimonio cultural, y paisajístico.
- Potenciar los espacios abiertos de pastizal con funcionalidad para la acogida de la fauna, evitar el ajardinamiento ornamental y las plantaciones lineales.
- Coordinar esta actuación con las otras que afectan a la plataforma costera.
- Fomentar la interpretación de los valores paisajísticos, naturalísticos y culturales del ámbito.
- Las actuaciones que puedan afectar a los elementos del patrimonio arqueológico deberán respetar el régimen del Título 5 del PGOU sin perjuicio de la necesidad de someterse a la autorización de la Diputación Foral de Bizkaia, previamente a la licencia municipal, en los términos previstos en la Ley 7/1.990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Deberá aplicarse lo establecido en la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. Deberá obtenerse una declaración de calidad del suelo previamente al otorgamiento de licencias, autorizaciones y demás resoluciones que habiliten para llevar a cabo cualquier actuación sobre los mismos.

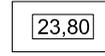
LEYENDA / IKURRAK



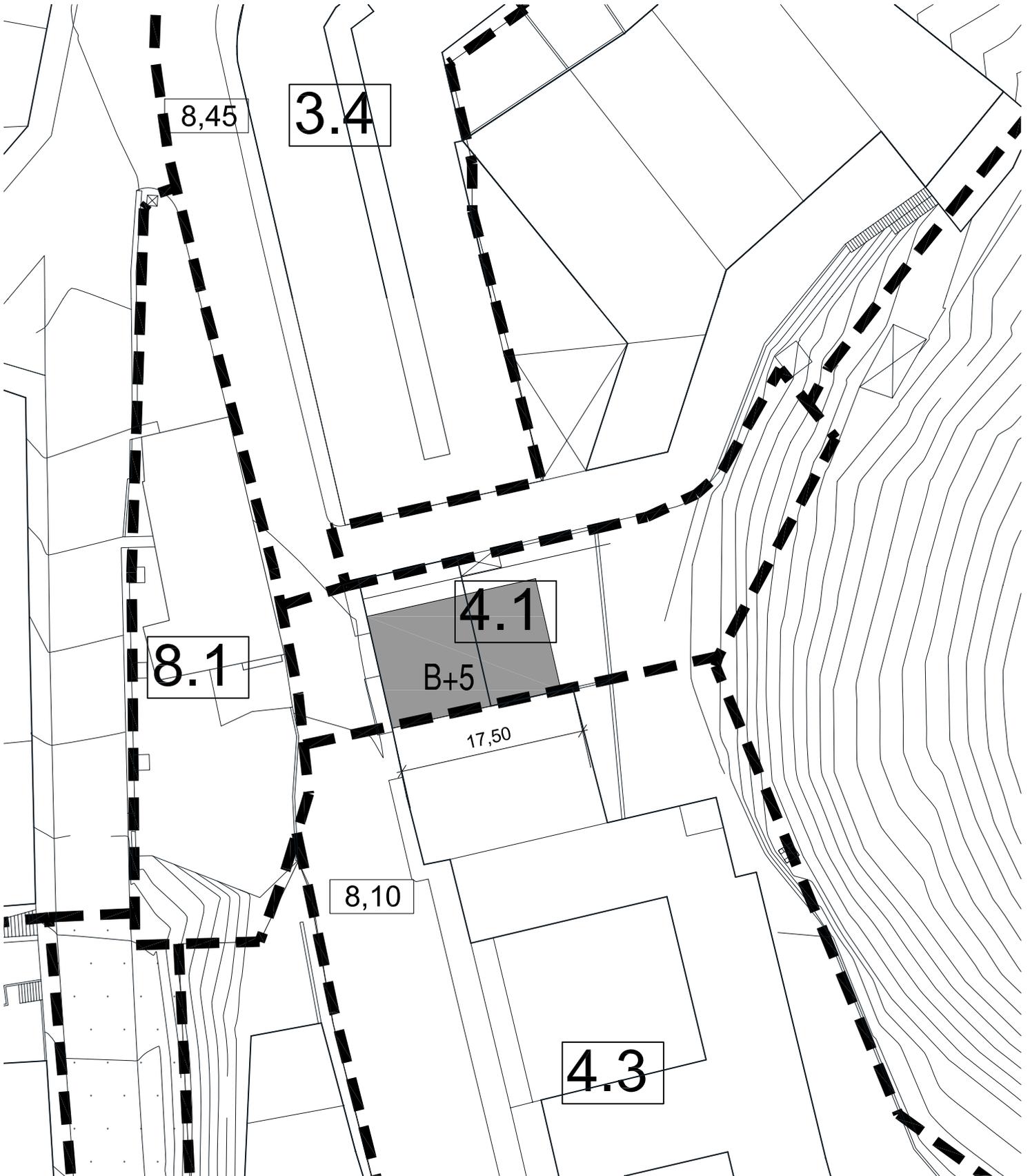
Límite de área
Eremuaren muga



Parcela privada
Partzela pribatua



Cota de rasante
Sestra-kota



SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS	VIVIENDAS			
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE		TOTAL	LIBRES	TASADA	VPO
790	190	1,44	1.140	380	B+5	10	10	0	0

A.T. 6	A.I. 6.1	U.E. 6.1.2	U.E. 6.1.4	e= 1/500
--------	----------	------------	------------	----------

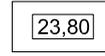
LEYENDA / IKURRAK



Límite de área
Eremuaren muga



Parcela privada
Partzela pribatua

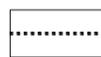


Cota de rasante
Sestra-kota

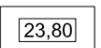


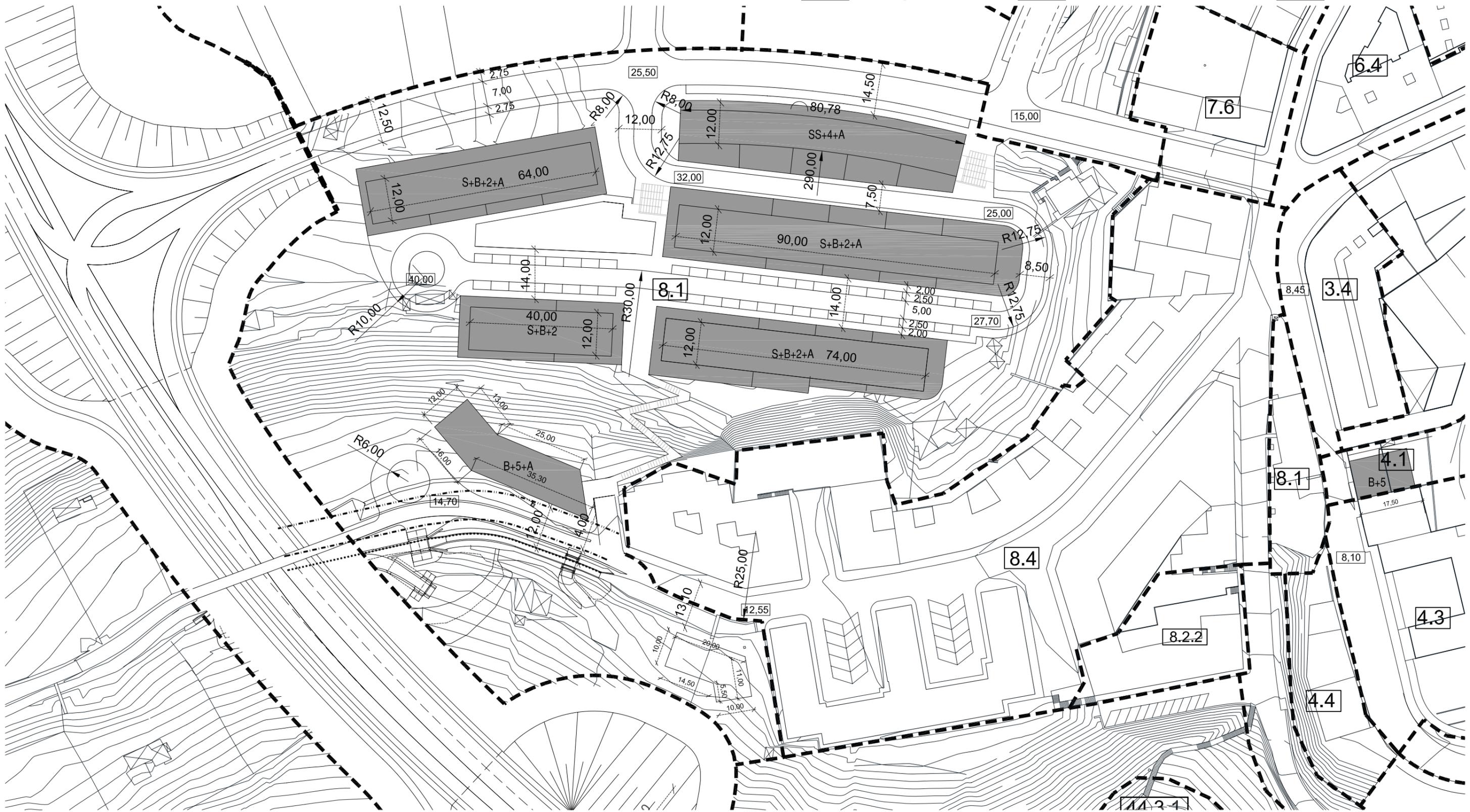
SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS	VIVIENDAS			
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE		TOTAL	LIBRES	TASADA	VPO
1.900	662	2,41	4.581	1.590	PB+5+T PB+7	37	37	0	0

LEYENDA / IKURRAK

-  Límite de área
Eremuaren muga
-  Cauce
Ibal-ibilgu

-  Parcela privada
Partzela pribatua
-  Retiro de la urbanización
Urbanizazioaren erretiroa

-  23,80 Cota de rasante
Sestra-kota
-  Retiro de la edificación
Erakuntzaren erretiroa



SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS		VIVIENDAS			
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	B+5+A	S+B+2+A	TOTAL	LIBRES	TASADA	VPO
30,046	5,312	0,63	18,795	11,268	S+B+2	SS+4+A	193	117	38	38

A.T. 12	A.I. 12.1	U.E. 12.1-1	e= 1/500
---------	-----------	-------------	----------

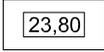
LEYENDA / IKURRAK



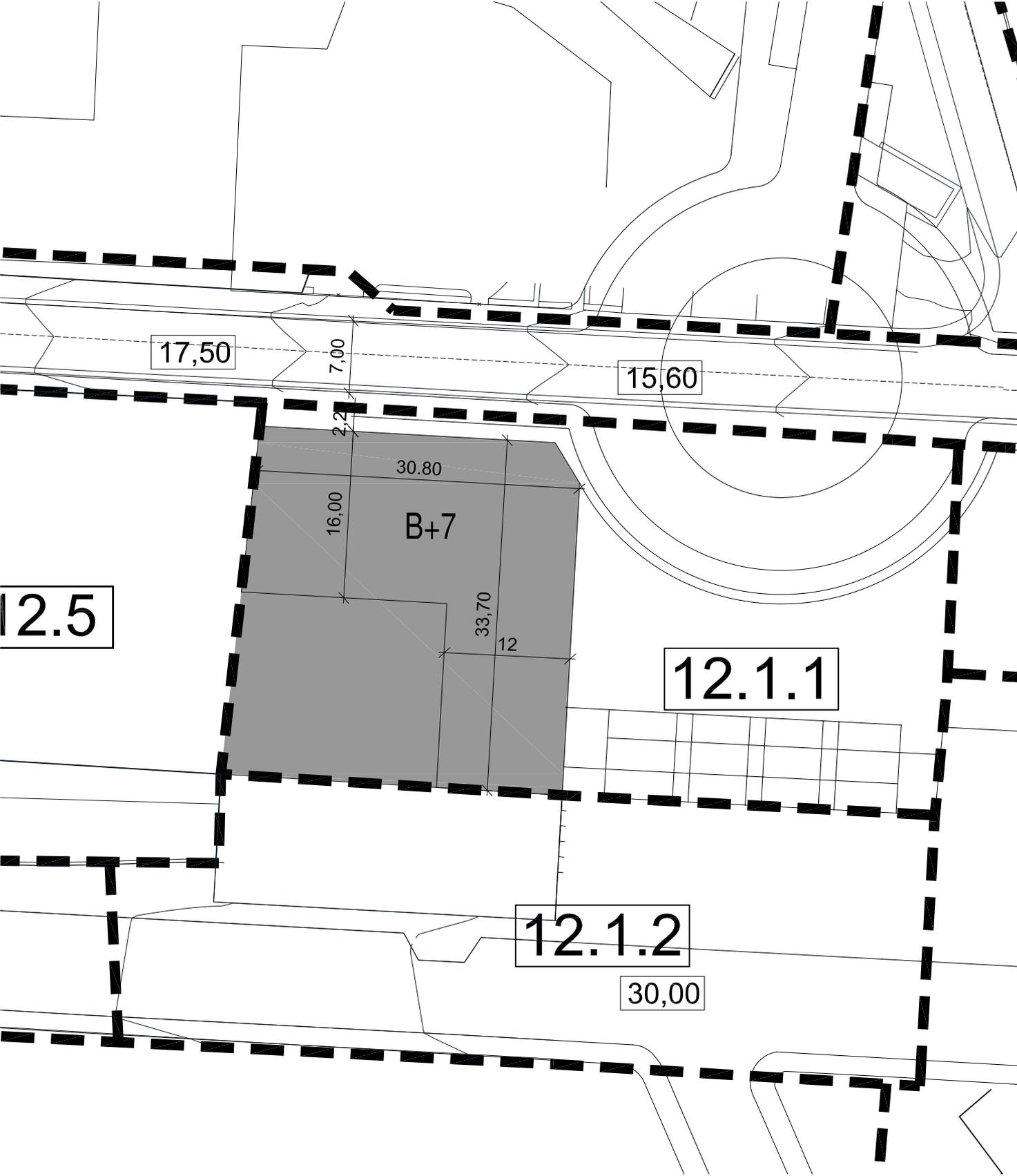
Límite de área
Eremuaren muga



Parcela privada
Partzela pribatua



Cota de rasante
Sestra-kota



SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS	VIVIENDAS			
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE		TOTAL	LIBRES	TASADA	VPO
2.412,59	1.066	2,30	5.549	1.066	PB+7	42	28	14	0

A.T. 12	A.I. 12.3	U.E. 12.3-1	e= 1/500
---------	-----------	-------------	----------

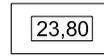
LEYENDA / IKURRAK



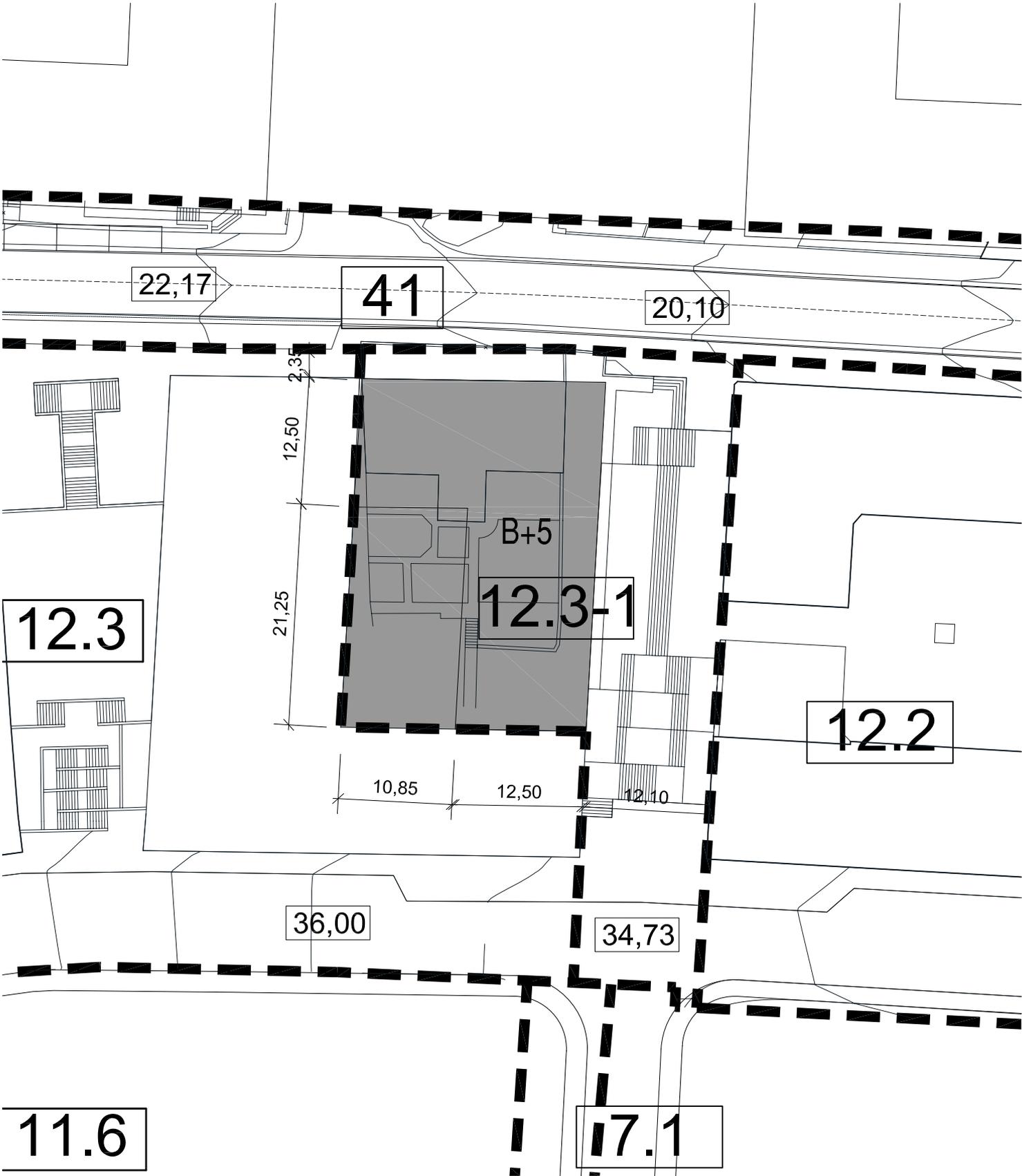
Límite de área
Eremuaren muga



Parcela privada
Partzela pribatua



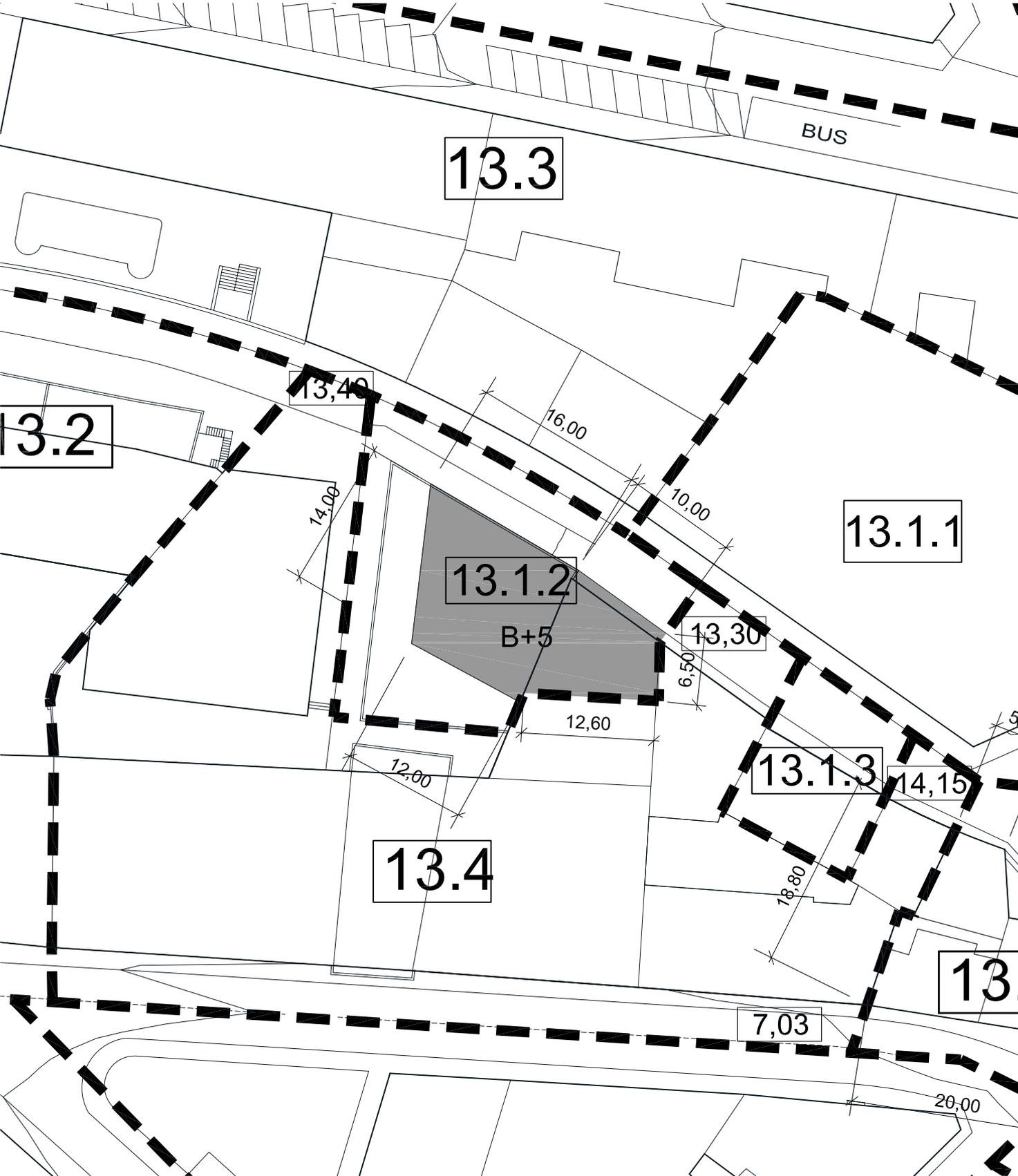
Cota de rasante
Sestra-kota



SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS	VIVIENDAS			
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE		TOTAL	LIBRES	TASADA	VPO
1.525	550	2,16	3.300	550	PB+6	30	20	10	0

LEYENDA / IKURRAK

- Límite de área
Eremuaren muga
- Parcela privada
Partzela pribatua
- 23,80
- Cota de rasante
Sestra-kota



SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS	VIVIENDAS			
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE		TOTAL	LIBRES	TASADA	VPO
720	315	2,30	1.684	630	B+5	10	10	0	0

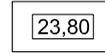
LEYENDA / IKURRAK



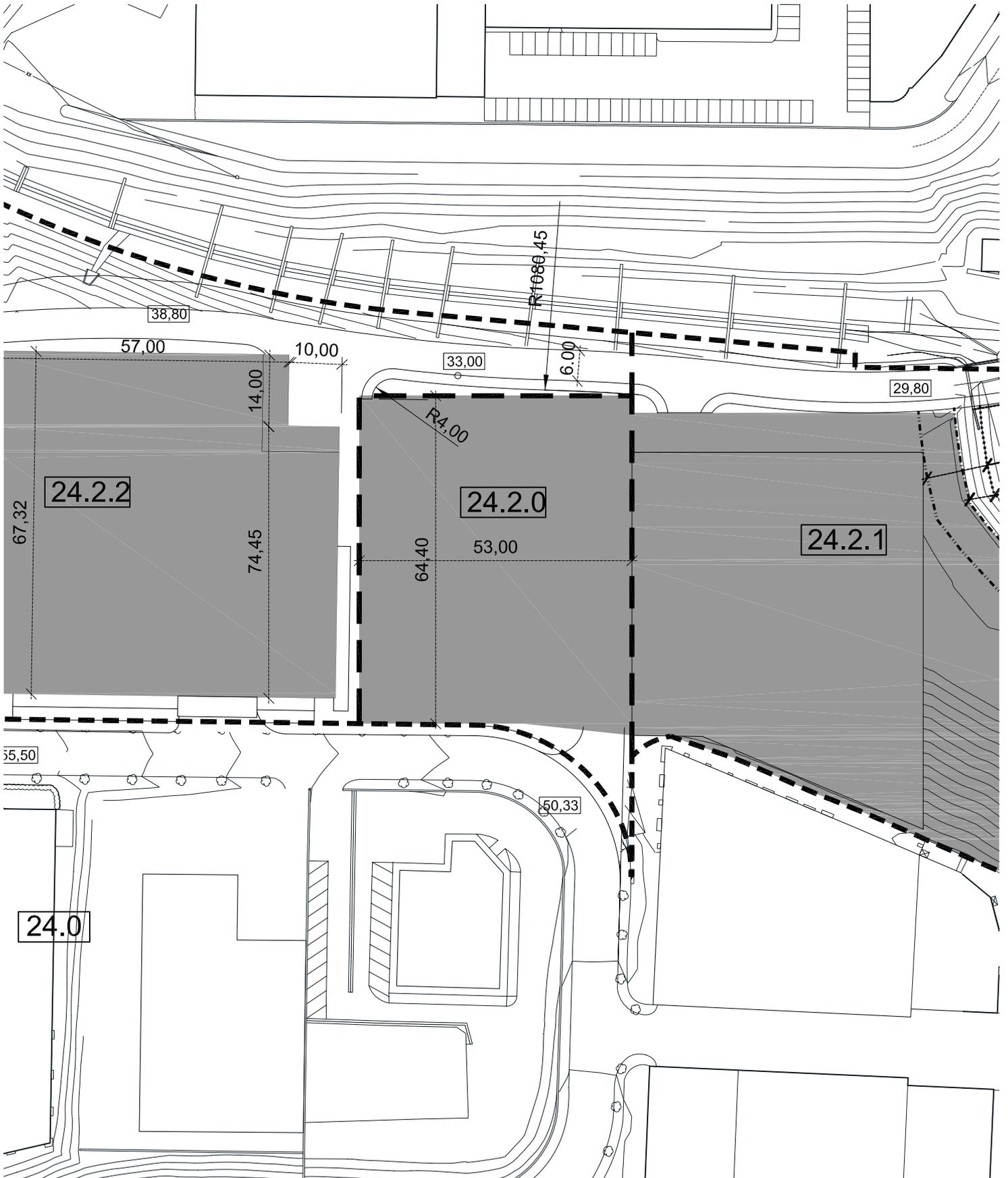
Límite de área
Eremuaren muga



Parcela privada
Partzela pribatua



Cota de rasante
Sestra-kota



SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	
3.640	3.400	2,57	9.350	0	PB+2

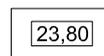
LEYENDA / IKURRAK



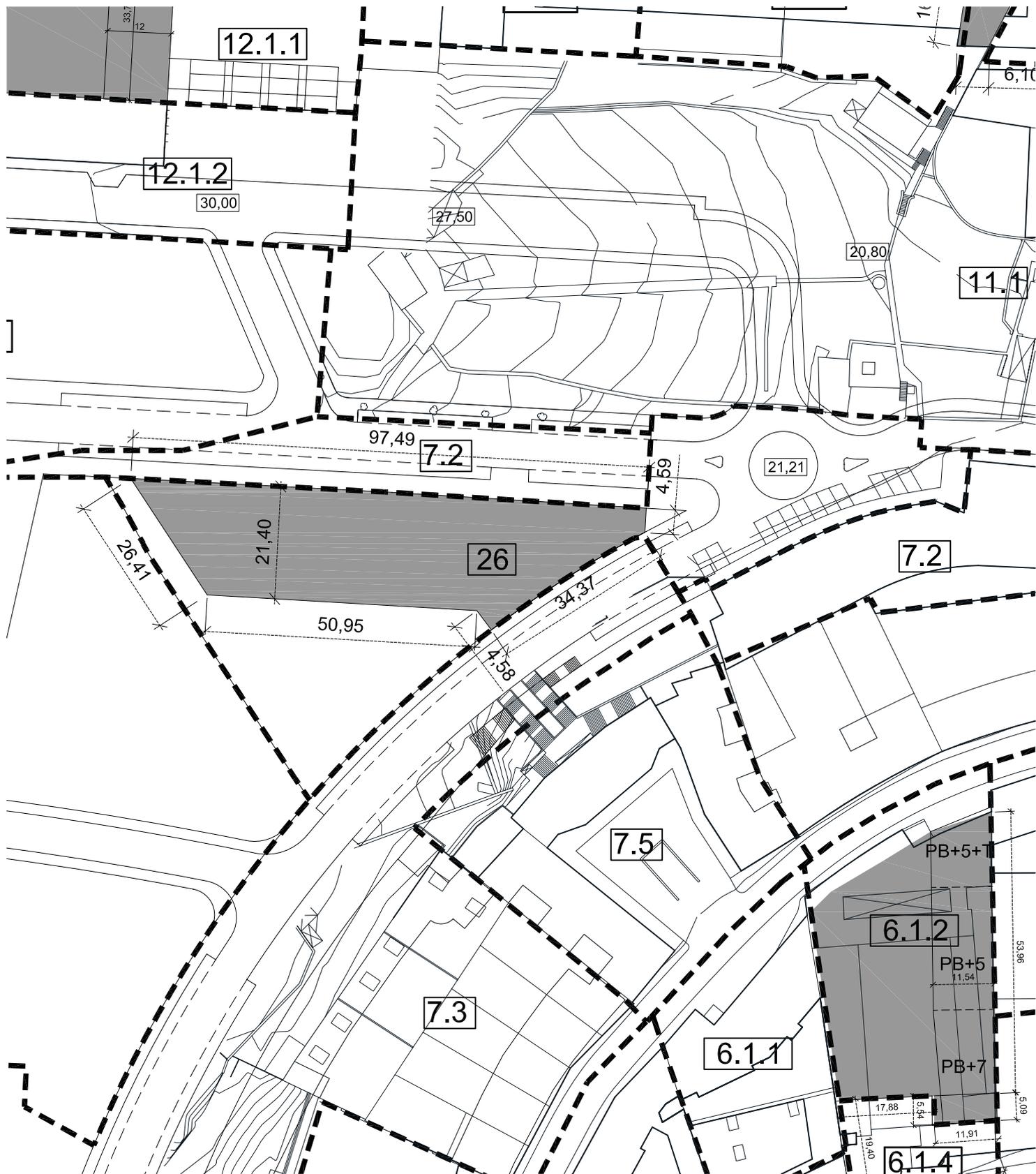
Límite de área
Eremuaren muga



Parcela privada
Partzela pribatua



Cota de rasante
Sestra-kota



SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE EDIFICABLE		NUMERO PLANTAS	VIVIENDAS			
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE		TOTAL	LIBRES	TASADA	VPO
4.398	1.721	1,13	4.974	3.850	B+4	40	35	5	0