

AYUNTAMIENTO DE SOPUERTA

NORMAS SUBSIDIARIAS TIPO B  
DEL MUNICIPIO DE SOPUERTA

PRIMERA REVISIÓN  
TEXTO REFUNDIDO 3  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

VOLUMEN 3  
**NORMATIVA**

DOCUMENTACION AJUSTADA A LA  
ORDEN FORAL 1/04 DE 2 DE ENERO

FEBRERO 2004

EQUIPO REDACTOR:  
A4SC URBANISMO Y EDIFICACION.

**INDICES**

## VOLUMEN 3

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **1. DISPOSICIONES GENERALES**

- 1.1. OBJETO, AMBITOS.
- 1.2. COMPLEMENTACIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO Y DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
- 1.3. MODIFICACIÓN, REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
- 1.4. EFECTOS DEL PLANEAMIENTO
- 1.5. SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS.
- 1.6. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### **2. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**

- 2.1. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
  - 2.1.0. CLASIFICACION DEL SUELO
    - 2.1.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO
    - 2.1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
    - 2.1.3. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
      - 2.1.3.1. DISPOSICIONES COMUNES

#### **3. NORMATIVA DE USOS**

#### **4. NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN**

- 4.1 NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- 4.2 NORMAS DE PROTECCIÓN DE AREAS PAISAJÍSTICAS Y DE CONJUNTOS; EDIFICIOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS; RESERVAS ARQUEOLÓGICAS.

**NORMATIVA**

## **1. DISPOSICIONES GENERALES.**

### **1.1. OBJETO, AMBITOS.**

#### **Art. 1.-OBJETO**

El objeto de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sopena es la ordenación urbanística de la totalidad del territorio que constituye dicho municipio mediante uno de los instrumentos previstos:

- Contienen las determinaciones del artículo 93 y cuentan con los documentos exigidos en el artículo 97, ambos del Reglamento de Planeamiento.
- Poseen el rango de planeamiento general al que suplen (Reglamento de Planeamiento – Art.88.1)
- Sirven para regular todo el proceso de planeamiento y su ejecución, usos del suelo, urbanización y edificación del municipio.

#### **Art.2-OBLIGATORIEDAD**

Las Normas Subsidiarias serán de obligado cumplimiento (Texto Refundido de la Ley del Suelo –Art. 134 –Vigente según Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones)

Los derechos de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística (Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones. Capítulo 2-Derechos y deberes de los propietarios) y éstas Normas Subsidiarias de Sopena.

Con carácter excepcional, y siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos de tramitación que se indican, el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo u organismo que tenga asumidas sus competencias, podrá autorizar Usos y Obras de Carácter Provisional, no previstas en la presente Normativa. El informe de la mencionada Comisión, se exigirá para las obras consideradas “mayores” (Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones –Art. 17 –Usos y obras provisionales).

Deberán concurrir los siguientes requisitos:

- a) Que haya sido formalmente solicitado como licencia a título de precario por el petitionerio.
- b) Que el uso u obra – en el caso de que se autoricen los dos, el uso como contenido de la obra- deberá tener naturaleza y finalidad provisional.

El uso deberá justificar su vocación temporal y provisional con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Se deberá justificar su vocación temporal y provisional con indicación expresa del plazo temporal máximo de su funcionamiento. Se deberá justificar la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto en función siempre de las necesidades urbanísticas del municipio, y nunca bajo el punto de vista de la legalización de un acto sin licencia. No se permitirá el uso residencial.

Las obras mayores deberán poseer unas características constructivas que cumplan las condiciones precisas de provisionalidad. Al efecto, no se admitirán como tales las obras de estructura convencional de hormigón armado o de fábrica, con cierres y cubiertas de fábrica.

Al contrario, se exigirá un sistema constructivo desmontable con cierres de panel y cubierta ligera o cualquier otro de características similares.

- c) Los usos u obras no dificultarán en ningún caso la ejecución del planeamiento y no supondrán un atentado a la debida protección del paisaje, ni la debida a las vías de comunicación

No se admitirán obras que originen desmontes superiores a 1 (UNO) metro o muros de contención que superen la altura indicada. Cuando el desmonte o el muro ya existan y se pretenda su sustitución o consolidación, aquellos se permitirán, sea cual fuere su altura, siempre que no incidan negativamente en el paisaje rural o urbano.

- d) La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario y por un plazo fijado como tiempo máximo. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin descargo o indemnizable de la autorización, aún con anterioridad al plazo indicado, considerado, a todos los efectos, como plazo máximo.

No podrán iniciarse las obras y los usos sin formalizar previamente en documento público, constancia del otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obras.

Los gastos de formalización del documento y de su acceso registral correrán por cuenta del autorizado.

- e) A la petición del informe a la Comisión Territorial de Urbanismo se deberá acompañar:  
 -Informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.  
 -Informe de la Comisión de Urbanismo o Comisión equivalente.  
 -Informe de la Comisión de Gobierno Municipal.

Todos estos informes versarán sobre lo indicado en este artículo y deberán razonarse en función de los requisitos definidos en los apartados anteriores

- f) El régimen para la tramitación y concesión de licencias de obras o usos con carácter provisional, conforme al presente artículo, será el mismo que el reglado para los restantes usos y obras recogidos en la presente Normativa, con el complemento de lo indicado en el presente artículo, salvo en el apartado de tasas para concesión de licencias de obras. Con posterioridad al informe de la Comisión Territorial de Urbanismo, si éste es favorable, el ayuntamiento podrá conceder la licencia de obras.

### **Art. 3- ÁMBITO TERRITORIAL.**

El ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias lo constituye la totalidad del término municipal de Sopuerta. No obstante, la propia normativa especifica el ámbito y alcance de aplicación de sus determinaciones en los ámbitos territoriales de las distintas Clasificaciones del Suelo realizadas.

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

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

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

### **Art. 4- ÁMBITO TEMPORAL**

Las Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Bizkaia y mantendrán su vigencia hasta la revisión o modificación del Planeamiento, tramitado de acuerdo con la Ley del Suelo vigente.

## **Art. 5 – INTERPRETACIONES**

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

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

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 cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

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 de las Normas.

## **Art. 6 - CONTRADICCIONES**

En la eventualidad de falta de correspondencia en la documentación gráfica entre planos a diferente escala prevalecerá la de los planos a escala más detallada.

Este criterio será de aplicación a la documentación propia de las Normas Subsidiarias de Sopena. No así para las posibles contradicciones entre esta documentación y la de los expedientes urbanísticos que la desarrollen, en cuyo caso prevalecerá lo indicado para la documentación de estas mismas Normas Subsidiarias de Sopena.

## **Art. 7 – CONSULTA PÚBLICA DE DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA**

Cumplirán con lo previsto en la Ley del Suelo, Reglamento e Instrucciones que los desarrollan así como lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales.

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

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

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

Se presentará plano de situación en los planos oficiales a escala 1/1000 en Suelo Urbano y Apto Para Urbanizar ó 1/5000 en Suelo No Urbanizable, y plano de parcela a escala mínima 1/250 con indicación exacta de sus límites y cartografía de calidad.

La información urbanística incluirá:

- Clasificación de suelo que corresponda a la finca.
- Expediente urbanístico propio para su gestión con sus normas específicas.

- La Calificación del Suelo con la zona en que se sitúa.
- Los parámetros urbanísticos básicos.
- Cualquier otra determinación urbanística que le afecte.

A los efectos el Ayuntamiento podrá elaborar mediante la correspondiente ordenanza, un modelo de ficha que recoja de forma ordenada y sistemática estos datos urbanísticos y que se titulará "Cedula Urbanística Municipal".

El Ayuntamiento, cuando se trate de un expediente de iniciativa particular, exigirá la entrega de un juego completo de reproducibles en papel poliéster o en soporte informático de toda la documentación gráfica constitutiva del expediente urbanístico.

#### **Art.8- PUBLICIDAD DURANTE LA TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES URBANÍSTICOS.**

Cumplirán con lo previsto en la Ley del Suelo, Reglamento e Instrucciones que los desarrollan.

Las resoluciones para la aprobación, modificación o revisión de cualquier expediente urbanístico serán publicadas en su integridad.

#### **Art. 9 – VISADO.**

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

El no visado o la falta de suscripción por técnico facultativo al efecto, impedirá la aprobación inicial del expediente, siendo definitivamente subsanable a los efectos del artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común.



## **1.7. COMPLEMENTACIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO Y DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.**

### **Art. 10- NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

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

Se redactarán en todo caso dentro del respeto de lo indicado al efecto en la Ley del Suelo, así como, con referencia a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

### **Art. 11 –DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Sopena se complementarán o desarrollarán a través de las figuras de planeamiento que aparecen especificadas para sus respectivos ámbitos en la "Ficha de Características" de la Ínsula correspondiente.

1.- En suelo urbano:

- Planes Especiales de Reforma Interior.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.

2.-En suelo apto para urbanizar:

- Planes Parciales.

Además en toda clase de suelos podrán tramitarse el correspondiente Catálogo y Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Protección del paisaje y de las vías de comunicación.
- Ejecución directa de las obras de infraestructura del territorio.
- Dotación de Equipamiento.
- Mejora del medio rural.
- Otras finalidades análogas.

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

## **1.8. MODIFICACIÓN, REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

### **Art. 12- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

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

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

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

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

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

No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de los sectores y de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.
- c) La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas, se hallen o no previstas en esta normativa.
- d) Las rectificaciones de las Normas de Protección del Patrimonio Urbanístico, Arquitectónico y Arqueológico producidas por la aprobación o modificaciones de Catálogos o Planes Especiales de protección, así como la aprobación de las ordenanzas municipales, especificados en el art. 11.

### **Art. 13 – REVISIÓN**

1. Se entiende por revisión (Reglamento de Planteamiento – Artículo 154) la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por:
  - La elección de un modelo territorial distinto.
  - La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre el modelo previsto.
  - El agotamiento de la capacidad del Plan.
  - Cualquier intervención sectorial que obligue a cambiar las determinaciones del Plan si esto lleva consigo la alteración de la coherencia entre las previsiones y la ordenación..

- La aprobación de un Plan Director Territorial o de Directrices Territoriales, o Sectoriales, si así lo exigen o producen los efectos del punto anterior.
  - El acuerdo municipal de sustituir estas Normas por un Plan General.
2. La revisión deberá ser completa y contemplará todos los aspectos del Plan.
  3. Cualquiera de las causas, antes enumeradas, que motiven la Revisión de Plan, deberán ser evaluadas por los correspondientes informes técnicos y jurídicos emitidos por profesionales competentes en materias urbanísticas.
  4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento, transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan y posteriormente cada dos años, considerará la posible revisión del Plan solicitando los informes antes mencionados.
  5. La revisión podrá llevarse a cabo mediante Normas Subsidiarias Municipales, o por cualquier otro instrumento de ordenación municipal o plurimunicipal, conforme las necesidades que los informes urbanísticos o el trabajo de revisión manifiesten.

## 1.9. EFECTOS DEL PLANEAMIENTO

### Art. 14 – RÉGIMEN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

Quedan sustituidas y sin aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sopuerta ( Aprobadas definitivamente por resoluciones forales de 3 de Mayo de 1988, 12 de Julio de 1989 y 28 de Mayo de 1990) con el acto de aprobación definitiva de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias, conforme al documento presente.

### Art. 15 – EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

1. Quedan fuera de ordenación cualquier edificación, construcción e instalación que resulte disconforme con lo dispuesto en estas Normas de Sopuerta o en el Planeamiento de desarrollo.

A estos efectos, se distinguen dos situaciones:

- a) Fuera de ordenación. No se podrá realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- b) Fuera de ordenanza. Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que no suponga un aumento de volumen o de la superficie construida, permitiéndose los usos existentes siempre que se mantengan con un nivel de actividad que no suponga un incremento del riesgo de molestias, salubridad o peligrosidad.

- c) Respecto a las construcciones industriales reseñadas:

- Carpintería Barrio Mercadillo, 62
- Panadería Santa Ana. Barrio Cotarros, 1
- Panadería Barrio Las Rivas, s/n
- Taller de Reparación de Automóviles, Barrio Malabrigo, s/n

Les serán de aplicación lo dispuesto en el punto b), pudiendo cambiar de uso siempre que éste comporte un menor índice de molestias y un menor tráfico rodado pesado.

No obstante, se les aplicará lo dispuesto en el punto a) hasta que la actividad no sea calificada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2 de las Instrucciones para aplicación del Reglamento de Actividades Molestas –Orden 15 de Marzo de 1.963 y la Ley 3/1998, de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Los establecimientos de Prensas “M.G.H.” y Transformados de Caucho, “J.M.Luan, S.L”, quedan legalizados desde su incorporación al suelo urbano industrial en La Sota, con las condiciones recogidas en su normativa partícula (Mientras la “Granja Pakearan” en el mismo suelo urbano industrial, nunca entró en funcionamiento.)

Asimismo, la Panadería Mendizábal, Barrio Mercadillo, 49 (incluida en suelo urbano industrial).

- d) Las escombreras y vertederos serán calificados según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas –Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre y la Ley 3/1998, de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. En tanto no fueran calificadas se les aplicará,

junto a las industrias que fueran disconformes con ésta Norma Subsidiarias, lo dispuesto en el punto a), entendiéndose a estos efectos que no se podrán incrementar la superficie ocupada ni el volumen acumulado.

## **1.10. SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS.**

### **Art. 16. CLASIFICACION DEL SUELO**

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias para las distintas áreas, se distinguen el Suelo Urbano, el Apto Para Urbanizar y el No Urbanizable.

### **Art. 17. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

La calificación divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos y la intensidad de los mismos regulando el régimen de estos con carácter general para cada una de las clases de suelo.

La calificación puede ser global, si se utiliza para definir la estructura general del territorio, o pormenorizada, si se concreta en las diferentes zonas que las NN.SS. establecen, ya sea de manera directa o a través de planeamiento de desarrollo.

### **Art. 18. PARCELA**

Se entiende por parcela la superficie de terreno que constituye una unidad física y registrada.

Las parcelas serán soporte de usos, instalaciones y edificación en función de la clasificación y de la pormenorización del suelo realizada por las NN.SS. y servirán como marco de referencia al aprovechamiento, así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

### **Art. 19. PARCELA BRUTA**

Es la superficie de las parcelas existentes no adscritas al dominio público o a dotación pública alguna, por no haber participado en proceso alguno de ejecución del planeamiento.

### **Art. 20. PARCELA NETA**

Es la superficie de las parcelas o los solares existentes resultantes del proceso anterior de parcelación y/o urbanización para la ejecución del planeamiento que se revisa. Es la referencia para la determinación del aprovechamiento real establecido para las diferentes calificaciones en el suelo urbano consolidado.

### **Art. 21. PARCELA MINIMA**

Es la establecida en las Ordenanzas generales o en las fichas de cada zona como unidad mínima de parcelación, a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 258 de la Ley del Suelo.

### **Art. 22. SOLAR**

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

Que la vía a la que de la parcela, tenga pavimentada la calzada y encintado de acera. Disponga de suministros de agua, red eléctrica de baja tensión, alumbrado público, red de saneamiento y de agua.

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

Tenga señaladas alineaciones y rasantes.

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

#### **Art. 23. OCUPACIÓN MÁXIMA**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total ocupada de un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Puede expresarse en un porcentaje sobre la superficie del ámbito o a través de una superficie concreta.

#### **Art. 24. SUPERFICIE OCUPADA TOTAL**

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

#### **Art. 25. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito, en su caso, en una parcela.

Puede expresarse a través de un coeficiente en metros cuadrados edificables sobre cada metro cuadrado del ámbito o en forma de techo máximo.

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

#### **Art. 26. SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL**

Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

Se excluirán del cómputo anterior:

- a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticadas de uso público.
- b) La superficie de planta bajo cubiertas si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.  
En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aún cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).
- c) Las superficies correspondientes a plantas de sótano destinadas a aparcamientos, trasteros y servicios generales de la edificación que no se consideren como aprovechamiento lucrativo de acuerdo con las normas particulares de cada zona.

#### **Art. 27. UNIDAD DE EJECUCIÓN**

Es el ámbito de suelo delimitado con el fin de llevar a efecto la ejecución del planeamiento, mediante el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización para la totalidad de las superficies y de los aprovechamientos previstos por estas NN.SS.

**Art. 28. ACTUACIÓN AISLADA**

Se entiende por tal la actuación en suelo urbano para la ejecución de sistemas generales o dotaciones locales que, careciendo de aprovechamiento alguna por estar agotados o por resultar de imposible equidistribución, se señala de gestión pública directa por el mecanismo de la expropiación.

**1.11. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****Art. 29 – EJECUCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN**

1. La ejecución de los Planes se realizará por polígonos completos en suelo apto para urbanizar o por unidades de ejecución en suelo urbano salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos (unidad de ejecución equipamental) o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.
2. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante uno de los sistemas de actuaciones siguientes:
  - a) Compensación
  - b) Cooperación
  - c) Expropiación

El sistema para las unidades de actuación en suelo urbano viene definido en las “Fichas de Características” que corresponden a sus ámbitos respectivos.

El sistema para los polígonos en suelo apto para urbanizar lo fijarán los respectivos Planes Parciales.

**Art. 30 – ORDEN DE PRIORIDADES**

La puesta en ejecución del polígono o unidad de ejecución se llevará a cabo garantizando la adecuada conexión con las infraestructuras y servicios de los sistemas generales.

**Art. 31 – PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

1. Son proyectos de obras cuya finalidad (Reglamento de Planeamiento –Art. 67) es de llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen, planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, y en suelo urbanizable la realización material de los propios de los Planes Parciales.
2. Desarrollarán todos los aspectos contemplados en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.
3. Los proyectos de urbanización se desarrollarán atendiendo a lo especificado en el Planeamiento, cuyas determinaciones materializarán.

**Art. 32 – PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS**

1. Tendrán por objeto cualquier obra urbanizadora que no tenga por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación (Reglamento de Planeamiento –Art. 67.3)
2. Estas obras se tramitarán conforme a las disposiciones que regulan el régimen de las Corporaciones Locales y se atenderán a lo expuesto en la circular del 19 de

Septiembre de 1.979 del Director Territorial de Bizkaia de la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente del Consejo General del País Vasco.

### **Art. 33- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

Se atenderán a lo dispuesto en la Normativa de las “Fichas de Características” de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena y a las Ordenanzas Generales de Edificación y Construcción en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, así como en su caso a las Ordenanzas de edificación para Suelo No Urbanizable.

### **Art. 34 – DISCIPLINA EN LA EJECUCIÓN**

- 1 Las obras de urbanización de promoción privada requerirán licencia previa, aparte de la de edificación. Ésta se entenderá concedida con la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- 2 El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de Etapas, facultará a la Administración según la entidad y la trascendencia de tal incumplimiento a la adopción de alguna o algunas de las medidas siguientes:
  - 2.1 Imposición de sanciones pecuniarias
  - 2.2 Realización de las garantías
  - 2.3 Suspensión de los efectos del Plan.
  - 2.4 Subrogación de la Administración en su ejecución, con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo, sin que se le pueda suponer aprovechamiento urbanístico, y de la obra útil realizada.
- 3 También podrá la Administración expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 40.5 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones.

### **Art. 35 – TRANSMISIÓN DEL SUELO DE CESIÓN OBLIGATORIA**

1. Cuando se ejecute el Plan mediante el sistema de compensación, la transmisión al Municipio del suelo de cesión gratuita destina a sistemas y equipamientos en los límites establecidos en estas Normas y de las obras de urbanización realizadas se producirá por ministerio de la Ley en los supuestos de sistemas de compensación, con la efectiva ejecución por Proyecto de Urbanización.

Concluida la obra de urbanización se recibirá por la Administración a cuyo fin se documentará la misma en acta administrativa o notarial, indistintamente, en que intervendrán la representación de la Junta de Compensación y la representación municipal.

2. Cuando se ejecute el Plan mediante el sistema de cooperación, la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria gratuita, previstos en el Plan según la clase de suelo, se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Si la reparcelación fuera innecesaria, por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del acuerdo en que se declare su innecesidad.

Se procederá por la Administración actuante a levantar actas administrativas o notariales indistintamente, en las que con referencia al Plan y en lo que sea menester al proyecto se delimite el suelo cedido.

Cuando sobre el suelo de cesión gratuita existan edificaciones, instalaciones u ocupantes se aplicará lo establecido en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.



## 2. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

### 2.2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.1.0. CLASIFICACION DEL SUELO

#### Art. 36. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. El suelo del territorio municipal de Sopuerta se clasifican en:
  - Suelo Urbano
  - Suelo Apto para Urbanizar
  - Suelo No Urbanizable
  
2. Las diferentes clasificaciones del suelo vienen reflejadas:
  - En los planos 3 “Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo No Urbanizable”. Escala 1/10.000.
  - En los planos 4.I – 4.II – 4.III “Estructura general y orgánica del territorio. Usos globales”. Escala 1/5.000
  - En los planos 12.I – 12.II – 12.III “Delimitación del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Gestión “ Escala 1/2000
  
3. La transformación del suelo apto para urbanizar en el suelo urbano, se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realicen todos los elementos de urbanización exigidos por el mismo y se reciban las cesiones por la firma de las actas administrativas o notariales.
  
4. La transformación del suelo no urbanizable en apto para urbanizar llevará implícita la revisión del Plan para la totalidad de los incluidos en la primera de las clasificaciones mencionadas por esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta, con calificación residencial o industrial.

Así, para el supuesto mencionado, en ningún caso bastará tramitar una modificación de las Normas Subsidiarias siendo condición indispensable incoar expediente de revisión de las mismas Normas Subsidiarias, caso de proyectarse nuevos desarrollos residenciales en condiciones similares para suelos contiguos a los desarrollados.

#### Art. 37. DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACIÓN

Por su destino en la ordenación del territorio, el suelo se afecta en estas Normas Subsidiarias a alguno de los objetivos siguientes:

- a) Sistema General de Comunicaciones y sus zonas de Protección
- b) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes
- c) Sistema General de Equipamiento Comunitario
- d) Sistema General de Instalaciones para el Desarrollo Urbano del Territorio
- e) Sistema General de Cauces Públicos y sus Zonas de Protección.

\* \* \*

- f) Sistemas locales
  - Viario Local: Aceras, Calzadas
  - Aparcamientos
  - Espacios Libres y Jardines Públicos
  - Dotaciones Comunitaria

\* \* \*

- g) Edificación y usos públicos, privados o colectivos, una vez que el suelo cuente con todos los elementos de urbanización y esté dotado de los sistemas correspondientes

### **Art. 38. DESCRIPCIÓN Y RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

Los diferentes Sistema Generales aparecen representados en los Planos 4.I , 4.II y 4.III titulados “Estructura General y Orgánica del Territorio Usos Globales”

Cada Sistema General viene afectado en suelo no urbanizable por una zona o banda de protección, como se explicita en el artículo 63 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena. Asimismo, en los Planos 5.I, 5.II y 5.III - “Estructura Orgánica del Territorio. Red de Abastecimiento de Aguas”, en los planos 6.I, 6.II y 6.III – “Estructura orgánica del Territorio. Red de Saneamiento”, en los Planos 7.I 7.II y 7.III –“Estructura orgánica del Territorio. Red Eléctrica”; en los Planos 8.I, 8.II y 8.III “Estructura orgánica del Territorio. Red de Telefonía”; en el Plano 9 “Estructura orgánica del Territorio. Red de Alumbrado”.

Los sistemas Generales se formulan para todo el territorio municipal sin perjuicio de la clasificación de suelo correspondiente, según lo recogido en el artículo 26.2 del Reglamento de Planeamiento.

El régimen de suelo se atenderá a lo especificado en el Capítulo 2 “Derechos y Deberes de los propietarios” de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones”.

Atendiendo a la clasificación realizada en el artículo 36 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena se distinguen en el municipio de Sopena los siguientes Sistemas Generales:

#### **1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

Donde a su vez, se ordenan:

##### **a) Carreteras Forales**

- La regulación específica de este uso se remitirá a la correspondiente legislación sectorial.

##### **b) Carreteras Locales**

- Las anchuras de la zona de rodadura oscilarán entre los 6 y 7 metros en suelo no urbanizable. En suelo urbano y apto para urbanizar estará a lo dibujado en las “Fichas de Características” respectivas.

##### **c) Los Caminos Prioritarios**

- Los caminos prioritarios son vías de uso público existente con calzada y capaz de albergar circulación de vehículos. Tendrán carácter de Sistema General el trazado existente en la actualidad, teniendo la consideración de reserva viaria en No Urbanizable las posibles ampliaciones hasta llegar a la dimensión deseada

##### **d) Antiguas Vías ferroviarias**

Resultantes del levantamiento de las traviesas por desafectación de diferentes líneas ferroviarias:

- Sus especiales características (pendientes inferiores al 3%; radios de curvatura no superior a 60 m; anchura del vial resultante: 3-4 m; recorridos, generalmente, alejados de los núcleos principales) presentan estas bases como especialmente apropiadas para la implementación de una red de comunicaciones municipal e intermunicipal (Especialmente, respecto a Arcentales y Castro Urdiales) alternativa de la vialidad existente en la actualidad.
- Gozarán en idéntica consideración, a todos los efectos, a la de los Caminos Prioritarios.

En general:

- En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los caminos y las carreteras se observará lo dispuesto en la Legislación vigente.
- Para la ejecución y mejora de los caminos y carreteras se tendrá en cuenta lo dispuesto en las Ordenanzas de Urbanización, para aquellas características mínimas de diseño y calidad que les sean de aplicación.

e) Ferrocarriles de Vía Estrecha

- La regulación específica de este uso se remitirá a la correspondiente legislación sectorial.

f) Itinerarios peatonales.

Cuya misión es la de unir peatonalmente las diferentes áreas en desarrollo del municipio, potenciando su calidad ambiental y cualificando funciones de protección de otros elementos vecinos

- Las variaciones que pudieran verificarse en el trazado de las redes definidas en los puntos a), b), c), d), e), y f) de éste apartado, no se considerarán modificación del Plan siempre que éstas tuvieran como causas determinante cuestiones técnicas y no produzcan los efectos enunciados en el apartado 8.1 de estas Normas Subsidiarias de Sopena.
- Para los itinerarios peatonales apuntados, las variaciones técnicas que fuere preciso introducir se efectuarán tal que, ninguna manera, éstas actúen en demérito de las dimensiones o calidad del espacio urbano proyectado.

## 2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Comprendido de:

a) Zonas Verdes

b) Plazas y Espacios Públicos

- Las superficies del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, junto con las de los denominado Sistemas Locales de Espacios Libres y Jardines Públicos, se considerarán incluidos en el concepto de "zonas verdes o espacios libres previstos en el plan" del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento cuya modificación deberá someterse a las formalidades y tramitaciones definidas.
- Su cambio de uso, aunque éste no precise edificación supondrá igualmente modificación de uso urbanístico a los efectos del artículo 162 de Reglamento de Planeamiento.

- Se establece para este Sistema General de Espacios Libres una edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, los usos admitidos serán exclusivamente los complementarios vinculados al servicio propio del parque.
- Para grandes áreas de espacios libres (mayores de una hectárea) ubicadas en suelo no urbanizable, esta edificabilidad se reducirá a 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cualquier edificación prevista deberá respetar una separación mínima a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación y al menos de 5 metros.

### 3.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En el que se distinguen:

- a) Servicios públicos de la Administración.
- b) Sanitario
- c) Cultural
- d) Recreativo y social
- e) Deportivo
- f) Religioso
- g) Cementerios

- Se posibilitarán el intercambio entre las diferentes categorías del Sistema General de Equipamiento Comunitario, para los usos respectivos.
- Se entiende que el cambio de uso previsto dentro de este Sistema General de Equipamiento Comunitario para los usos cultural, deportivo y cementerio, podrá realizarse en tanto que dichos usos quede restituido en otra edificación diferente a la prevista.
- No constituirá necesariamente modificación del Plan la inclusión en este sistema de aquellos edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social previstos en el artículo 77 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena, considerándose realizada de forma automática con la recepción de las obras por la Administración u Organismo Promotor.

### 4.- SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES PARA EL DESARROLLO URBANO DEL TERRITORIO

Con la siguiente clasificación

- a) Red de Abastecimiento de agua

La regulación específica de este uso se remitirá a la correspondiente legislación sectorial. Cualquier edificación prevista deberá respetar una separación mínima a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación y al menos de 5 metros.

- b) Red de Saneamiento

De carácter local, inconexo e insuficiente.

La regulación específica de este uso se remitirá a la correspondiente legislación sectorial. Cualquier edificación prevista deberá respetar una separación mínima a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación y al menos de 5 metros.

## c) Red de Suministro de energía eléctrica.

La regulación específica de este uso se remitirá a la correspondiente legislación sectorial. Cualquier edificación prevista deberá respetar una separación mínima a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación y al menos de 5 metros.

## d) Red Telefónica

La regulación específica de este uso se remitirá a la correspondiente legislación sectorial. Cualquier edificación prevista deberá respetar una separación mínima a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación y al menos de 5 metros.

## 5.- SISTEMAS DE CAUCES PÚBLICOS

Formado por el río Goritza y conjunto de afluentes y arroyos tributarios.

Igualmente, por el arroyo de Retola y corrientes menores, pertenecientes a la cuenca del Kadagua.

- Se atenderá a la legislación sectorial específica: Ley de Aguas de 13 de junio de 1978 Reglamento de Policía de Aguas – Decreto de 14 de Noviembre de 1958 y disposiciones concordantes.
- Se estará a lo preceptuado por la Normativa de Protección y en cuanto esté afectado por la “Zona de Protección de Aguas Superficiales” del Sistema General de Abastecimiento de Agua, según queda recogido en el artículo 62 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.
- Asimismo, a las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica. Bizkaia-Araba)
- Queda prohibida la extracción de rocas, piedras, gravas y arena de los lechos de cauces públicos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio ambiente.

### **Art. 39 – DETERMINACIÓN DEL SUELO ADSCRITO A SISTEMAS LOCALES**

La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará directamente desde las mismas Normas Subsidiarias, en su caso desde los Planes Especiales y Planes Parciales, atendiendo a los estándares mínimos establecidos para cada zona en estas Normas Subsidiarias. A tal efecto, la edificación deberá ordenarse tal que libere los suelos imprescindibles para la creación de los mismos Sistemas Locales.

### **Art. 40 –CESIONES DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES**

Las cesiones gratuitas de suelo para lo recogido en estas Normas Subsidiarias de Sopena como sistemas locales públicos, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y por lo que, en subordinación, se dispone en las mismas Normas Subsidiarias de Sopena para las actuaciones en las distintas clases de suelo por los diferentes sistemas de actuación.

### **Art. 41 –TITULARIDAD Y AFECTACIÓN DE SUELO A SISTEMAS LOCALES**

1. El suelo que el plan afecta al sistema viario local y a espacios libres y jardines públicos será de titularidad del Municipio de Sopena, previa su adquisición por el mismo por expropiación, cesión gratuita por Ministerio de la Ley u otro título cualquiera.
2. Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a suelos afectados por el Plan a aparcamientos y dotaciones comunitarias, salvo que por su naturaleza sean compatibles con la titularidad privada y así esté previsto en estas Normas Subsidiarias de Sopena o en la figura de planeamiento que las desarrolle.

## **Art. 42 – CALIFICACIÓN DEL SUELO**

1.- Las normas Subsidiarias de Sopena califican el suelo urbano y apto para urbanizar según:

- a) El uso principal.
- b) Los usos permitidos
- c) Las limitaciones de uso.

Esta calificación se realiza sin perjuicio del destino específico de los sistemas generales o locales.

(Ver "Fichas de Características")

## **Art. 43 – PARCELACIONES URBANÍSTICAS, PARCELACIONES, SEGREGACIONES AGROPECUARIAS.**

1. A los efectos de esta primera revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena, la división de terrenos en dos o más lotes tendrá el carácter de:

- a) Parcelación urbanística: Cuando se realice una división simultánea o sucesiva de terrenos hasta dos o más lotes en suelo urbano o apto para urbanizar, o pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población en suelo no urbanizable –tal como queda definido en el artículo 90 de estas Normas Subsidiarias, según los artículos 258.2 y 258.3 y 259.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, vigente según Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- b) Parcelación: Se considerará así la división simultánea o sucesiva del terreno, en suelo no urbanizable, en dos o más lotes.

Igualmente, la división del terreno por construir soporte parcial de un sistema general, no entendiéndose afecto al resto del terreno no incorporado a dicho sistema general a una segregación agropecuaria.

- c) Segregación agropecuaria: Aquella división de terrenos cuyos resultados no tengan la finalidad del apartado anterior, al destinarse exclusivamente al uso agropecuario o forestal.

Sobre estos predios no se edificará más que las construcciones e instalaciones vinculadas exclusivamente al uso agropecuario o forestal quedando excluido cualquier uso residencial.

En cualquier caso, las segregaciones se atenderán a lo dispuesto en el artículo 44.1 4ª del Reglamento de Gestión, respetando lo dispuesto en la legislación agraria.

- 2. Toda parcelación Urbanística, Parcelación o Segregación, requerirá la previa Licencia Municipal.
- 3. Para cualquiera de éstos actos se presentarán las escrituras de propiedad, datos registrales y planos a escala suficiente tal y como está previsto en esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.

**Art. 44 – AGRUPACIONES DE PREDIOS Y PARCELAS**

1. Se autoriza toda agrupación de predios y parcelas.
2. La agrupación de predios que dé lugar a una parcela mayor o igual a una parcelas de las definidas en esta Primera Revisión de las Normas de Sopena, perderá el carácter de no edificable, ateniéndose a lo dispuesto en el artículo correspondiente.

### 2.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

#### Art. 45 – ESTRUCTURA DEL SUELO URBANO

1. El suelo urbano de Sopuerta se estructura sobre las tres feligresías que se mencionan: Mercadillo, La Baluga y Carral.
  - En Mercadillo se distinguen:
    - El continuo edificado del núcleo originario ampliado en el Grupo Kolisa y Llantada, hasta el Polígono de Promoción Pública más reciente.
    - El Barrio Capetillo, en delimitación discontinua con los núcleos anteriores.
    - Los establecimientos industriales apoyados sobre la carretera de La Sota.
  - En la Baluga:
    - El suelo urbanizado y su desarrollo sobre la intersección de las Carreteras de Castro Urdiales y de La Jara a San Pedro, en Santa Ana; San Pedro y San Antonio; Corso Rivero y La Cubería.
    - El núcleo originario de El Castaño Nuevo y el Polígono de Promoción Pública homónimo alineado con la vía del antiguo ferrocarril de Traslaviña a Castro Urdiales.
  - En Carral:
    - El Cubo, edificaciones contiguas y desarrollos de nueva implementación: Bloques de Inmobiliaria Iturriaga; Vectores de Crecimiento hacia Revilla y Calzada Puerta.
2. La delimitación de estos núcleos puede comprobarse:
  - En los planos 3 “Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo No Urbanizable”. Escala 1/10.000.
  - En los planos 4.I – 4.II – 4.III “Estructura general y orgánica del territorio. Usos globales”. Escala 1/5.000
  - En los planos 12.I – 12.II – 12.III “Delimitación del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.Gestión “ Escala 1/2000

#### Art. 46 –EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1. Los costes de la Urbanización, de acuerdo al artículo 58 y siguientes del capítulo III del Reglamento de Gestión, serán sufragados por los propietarios afectados por la actuación urbanística.
2. Las cesiones gratuitas obligatorias vienen especificadas en la correspondiente “Ficha de Características”, en desarrollo del artículo 46.2 del Reglamento de Gestión.

#### Art. 47- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la parcela no cumpla las condiciones necesarias para convertirse en solar.(Ley 6/98, sobre régimen del suelo y valoraciones – Art. 14).
2. Usos y Limitaciones de Usos definidos en la “Normativa de Usos” y en las respectivas “Fichas de Características”.
3. No se permitirán las construcciones provisionales, salvo lo previsto para usos temporales en el artículo 2y concordantes de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta.



4. Las construcciones se ajustarán a las alineaciones, características constructivas y de uso previstas, no autorizándose la construcción de añadidos y elementos degradantes.

#### **Art. 48 –PARCELACIONES EN SUELO URBANO**

No se autorizarán en esta clase de suelo ninguna división de terrenos incluidos en una unidad de ejecución hasta no haberse realizado los correspondientes Proyectos de Reparcelación o Compensación.

Las parcelas resultantes presentarán carácter de indivisibles según el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para la parte vigente conforme la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones.

#### **2.2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

##### **Art. 49 – ESTRUCTURA DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

1. El suelo apto para urbanizar se estructura:
  - En los desarrollos residenciales de baja densidad en Los Ovales de Mercadillo, Llantada y la Ampliación de La Cubería y el Ensanche de Santa Ana.
  - En una zona mixta de viviendas unifamiliares y colectivas, bajo fórmula de Viviendas de Promoción Pública en la Llosa de Carral y en la ampliación de Carral hasta La Revilla.
2. La delimitación de estos núcleos pueden comprobarse:
  - En los planos 3 “Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo No Urbanizable”. Escala 1/10.000.
  - En los planos 4.I – 4.II – 4.III “Estructura general y orgánica del territorio. Usos globales”. Escala 1/5.000
  - En los planos 12.I – 12.II – 12.III “Delimitación del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Gestión “ Escala 1/2000
  - En las “Fichas de Características”.

##### **Art. 50 – FACULTAD DE URBANIZAR**

1. El suelo apto para urbanizar estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente planteamiento de desarrollo (Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones – Art. 16).
2. Los costes de esta urbanización, según los artículos 58 y siguientes del Capítulo III del Reglamento de Gestión, serán sufragados por los propietarios afectados por la actuación urbanística.
3. Las cesiones gratuitas obligatorias, según el artículo 46.2 del Reglamento de Gestión, vienen especificadas en las “Fichas Características”.

##### **Art. 51 – EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

El suelo apto para urbanizar (Reglamento de Gestión – Art. 42) no se podrá edificar hasta que la parcela mereciera la calificación de solar. (Ley 6/98, sobre régimen del suelo y valoraciones – Art. 14).

##### **Art. 52 –PARCELACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**

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

Tendrán carácter de indivisibles las parcelas resultantes de los proyectos citados.

De pertenecer la parcela a varios sectores o polígonos, o quedar parte de ella excluida de los mismos, podrá dividirse según la delimitación de los sectores o polígonos.

### **2.2.3. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Art. 53 – ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

El suelo no urbanizable abarca las diferentes zonas que se intenta proteger por alguna de las causas mencionadas en el artículo 54 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.

El conjunto de las mismas con el suelo urbano y apto para urbanizar integran la totalidad del territorio municipal. Se pueden localizar:

- En los planos 3 “Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo No Urbanizable”. Escala 1/10.000.
- En los planos 4.I – 4.II – 4.III “Estructura general y orgánica del territorio. Usos globales”. Escala 1/5.000

Las diferentes Categorías de ordenación en que se divide el Suelo No Urbanizable atendiendo a las finalidades del artículo 54 son las siguientes:

- Zona Agroganadera y campiña.
- Forestal.
- Zonas de protección paisajística de Avellaneda y Las Muñecas.
- Núcleo Rural.
- Zona con tolerancia de usos extractivos.
- Zona de interés arqueológico.
- Protección de Aguas Superficiales.
- Suelo No Urbanizable ocupado por Sistemas Generales:
  - o Sistema General de Espacios Libres.
  - o Sistema General de Equipamiento Comunitario.
  - o Sistema General de Comunicaciones Viarias.
  - o Sistema General de Infraestructuras.

Con independencia de las calificaciones previstas en esta clase de suelo se han establecido tres condicionantes superpuestos a las categorías anteriores:

- Área de Vulnerabilidad de acuíferos subterráneos.
- Áreas erosionables.
- Áreas inundables.

#### **Art. 54 – FINALIDAD DEL SUELO NO URBANIZABLE**

Estas Normas Subsidiarias clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores de orden:

- Agrícola
- Paisajístico
- Medio Ambiental

O por la necesidad de preservar espacios para:

- La constitución de futuros parques rurales.
- Salvaguardarlos de la influencia de agentes contaminantes.
- Mantener su configuración física natural.
- Limitar la dinámica de dispersión de los asentamientos de carácter urbano.

- Evitar el crecimiento parasitario de los bordes del suelo urbano.
- Reservar suelo para un futuro desarrollo urbano.

Deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas, evitando su degradación.

### **2.2.3.1. DISPOSICIONES COMUNES**

#### **Art. 55 – REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

El suelo no urbanizable viene regulado por sus Disposiciones Comunes y por la Normativa Zonal que corresponde a las diferentes Zonas de Protección en que se divide esta clase de suelo.

No podrán ampliarse las posibilidades de edificación o admitirse usos en oposición a lo previsto en estas Normas Subsidiarias de Sopena.

Los usos e instalaciones provisionales, a los que se refiere el artículo 2 de estas Normas Subsidiarias de Sopena, no serán permitidos en esta clase de suelo, salvo los señalados para cada Zona de Protección particular y aquellos otros que siendo complementarios de otra obra de edificación o instalación, acordes con esta normativa desaparecerán con la emisión del certificado final de la obra de edificación o instalación a la que servirán.

#### **Art. 56- ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA.**

Tienen esta categoría aquellos suelos de mayor capacidad de uso agrícola.

El tratamiento en esta categoría deberá asegurar el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

No obstante, el resto de los usos y actividades admisibles, incluida la forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios.

#### **1.- Usos permitidos.**

Se permiten la actividad agropecuaria y forestal; uso artesanal, vinculado al destino agropecuario del suelo no urbanizable, equipamentales de utilidad pública e interés social que precisen ubicarse en este tipo de suelo, residencial, hostelero; uso de los diferentes sistemas generales descritos en el artículo 38 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena y los usos auxiliares de aquellos, permitidos en esta zona de protección; uso de los servicios necesarios para el buen funcionamiento del resto de los usos permitidos y su conexión con los sistemas generales.

A la actividad Agropecuaria se destinan los espacios dedicados a las plantaciones, cultivos, instalaciones, obras y edificaciones de todo tipo, precisas para albergar, permitir, o fomentar operaciones de labranza y cultivo de la tierra, actividades relacionadas con la crianza, explotación y venta de ganado, con la apicultura o con cualquier otro tipo de explotación agrícola o ganadera, incluyendo también instalaciones de piscicultura en agua dulce, edificios o instalaciones para albergar animales, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, pabellones para floricultura y horticultura y los destinados a fomentar la caza y repoblación cinegética.

También se considerarán actividades incluidas en el uso agropecuario las industrias definidas en el Decreto de 18 de Enero de 1.971, nº 22/71, titulado "Industrias agrarias: clasificación y requisitos".

A fin de matizar la anterior relación de industrias agropecuarias y definir, hasta qué punto una actividad industrial incluida en las definidas como industrias agropecuarias, o agrícola en los párrafos anteriores, puede incluirse dentro del uso agropecuario en función del nivel de transformación de los productos agropecuarios, se considerarán incluidos en el uso agropecuario con la clasificación específica de industria agropecuaria, las industrias cuya atribución de competencias corresponde al Ministerio de Agricultura, de conformidad con el Decreto de 15 de Marzo de 1973, número 508/73.

Las industrias definidas como agropecuarias en el presente artículo se considerarán industrias emplazables a todos los efectos en las parcelas calificadas como industriales, en función de sus características y de la normativa propia de industria, sin que se tenga que indicar de forma concreta su condición de industria agropecuaria.

En cada área en la que se permita el uso agropecuario, se matizará la admisión o no de la industria agropecuaria.

La instalación de las industrias agropecuarias, de nueva planta, deberán respetar, a la línea exterior de las riberas de los cursos lo preceptuado en la Normativa Sectorial.

El uso hostelero solo se permite sobre edificación existente.

El uso residencial sólo se permite vinculado a una explotación agrícola o forestal.

## 2.- Construcciones, instalaciones y obras permitidas.

- a) Las “Construcciones” e instalaciones dedicadas a la explotación agropecuaria forestal”
- b) Construcciones religiosas: ermitas, conventos y otras no asimilables a centros docentes.  
Cumplirán con las condiciones del artículo 77 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.
- c) Merenderos  
Se circunscribirán a los edificios existentes.
- d) Las “edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social” Deberán justificar lo imprescindible de su ubicación en esta Zona por lo inconveniente de su implementación en el resto del suelo no urbanizable.  
No producirán un impacto negativo en el paisaje, tanto por la composición de volúmenes como por la escala de la construcción.
- e) El “acondicionamiento del terreno”  
No se permitirá la alteración de las condiciones topográficas del terreno que impliquen la alteración del estado original de sus perfiles  $\pm 50$  centímetros.

### **Art. 57- FORESTAL.**

Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia la actividad forestal. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y de rotar con usos agrarios y ganaderos.

La actividad principal de estas áreas es la Forestal que comprende aquellas actividades destinadas al aprovechamiento forestal como explotación directa de los montes y aquellas primeras transformaciones de los productos obtenidos..

No se comprende en esta actividad, ulteriores procesos de transformación, tales como manufacturas del corcho, productos celulósicos, fabricación de tableros de todo tipo, talleres de carpintería de armar, ebanistería, fabricación de muebles, de contrachapados, desenrollado y demás procesos industriales de tratamiento de la madera, que deberán ubicarse en las áreas calificadas como de uso industrial.

La instalación de las actividades forestales, de nueva planta, deberán respetar, salvo cuando estén ubicadas en polígonos industriales, una distancia de 25 metros de la línea exterior de las riberas de los cursos de agua naturales continuos.

Las industrias definidas como forestales en el presente artículo, se considerarán como industrias emplazables a todos los efectos en las áreas calificadas como industriales, en función de sus características y de la normativa propia de industria, sin que se tenga que indicar de forma concreta su condición de industria forestal.

### 1.- Usos permitidos.

Se permiten todo tipo de actividades agropecuarias y forestales; el uso artesanal, vinculado al destino agropecuario del suelo no urbanizable, equipamentales de utilidad pública e interés social que precisen ubicarse en este tipo de suelo, residencial, hostelero, temporal de acampada; uso de los diferentes sistemas generales descritos en el artículo 38 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta y los usos auxiliares de aquellos, permitidos en esta zona de protección; uso de los servicios necesarios para el buen funcionamiento del resto de los usos permitidos y su conexión con los sistemas generales.

El uso hostelero solo se permite sobre edificación existente.

El uso residencial sólo se permite vinculado a una explotación agrícola o forestal.

### 2.- Construcciones, instalaciones y obras permitidas.

- f) Las “Construcciones” e instalaciones dedicadas a la explotación agropecuaria forestal”
- g) Construcciones religiosas: ermitas, conventos y otras no asimilables a centros docentes.  
Cumplirán con las condiciones del artículo 77 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta.
- h) Merenderos  
Se circunscribirán a los edificios existentes.
- i) Las “edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social” Deberán justificar lo imprescindible de su ubicación en esta Zona por lo inconveniente de su implementación en el resto del suelo no urbanizable.  
No producirán un impacto negativo en el paisaje, tanto por la composición de volúmenes como por la escala de la construcción.
- j) El “acondicionamiento del terreno”  
No se permitirá la alteración de las condiciones topográficas del terreno que impliquen la alteración del estado original de sus perfiles  $\pm$  50 centímetros.

## **Art. 58- ZONAS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE AVELLANEDA Y LAS MUÑECAS.**

Presenta como finalidad el tratamiento específico de aquellas áreas de máximo valor paisajístico del municipio de Sopuerta.

Existe un Plan Especial del Entorno de la Casa de Juntas de Avellaneda aprobado definitivamente y al cual se remitirá cualquier actuación a realizar en dicha área.

### 1.- Usos permitidos:

- Se permiten los usos forestales y de los diferentes sistemas generales, y los usos auxiliares de aquellos, permitidos en esta zona de protección; uso de los servicios necesarios para el buen funcionamiento de resto de los usos permitidos y su conexión con los sistemas generales; uso de caminos rodados o peatonales vinculados a una explotación agropecuaria o forestal; uso de acceso al resto de los usos autorizados.
- No se autorizará ningún cambio de uso que implique un impacto negativo en los valores paisajísticos de esta zona, requiriendo la preceptiva licencia de uso del informe previo del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza.

### 2.- Construcciones, instalaciones y obras permitidas:

- No se podrá realizar ninguna construcción, eliminándose la posibilidad de cualquier uso edificatorio.

Igualmente, mientras no se redacten los Planes Especiales correspondientes no se permitirá ninguna obra de acondicionamiento del entorno que altere el estado actual del terreno afectando sus condiciones paisajísticas.

### **Art. 59- NÚCLEOS RURALES**

1. Se entiende por Núcleos Rurales consolidados aquellas agrupaciones de caserío que por tradición y contigüidad han constituido pequeñas entidades rurales en el municipio de Sopena.

2. Se recogen:

- En los planos 3 "Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo No Urbanizable". Escala 1/10.000.
- En los planos 4.I – 4.II – 4.III "Estructura general y orgánica del territorio. Usos globales". Escala 1/5.000
- En los planos 10.I – 10.II – 10.III "Núcleos Consolidados"

1. En los Núcleos Rurales consolidados, se establecen en algunas condiciones particulares derivadas de sus características especiales.

- a) Los caseríos cumplirán con las condiciones del artículo 70 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.
- b) Los caseríos constitutivos de cada núcleo consolidado darán la pauta en cuanto a dimensiones, materiales y tratamiento de fachadas de los caseríos de nueva planta.
- c) Se podrá construir un número de edificaciones de nueva planta no superior al existente en cada núcleo consolidado por la fecha de aprobación de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena, a tenor de la cuantificación establecida en la parte gráfica de la Normativa, siempre que se atengan al resto de las condiciones establecidas.
- d) Las parcelas receptoras tendrán una superficie mínima de 2.000 (DOS MIL) metros cuadrados, sin que sea exigible su completa inclusión en el perímetro del núcleo consolidado respectivo.
- e) La ubicación de los caseríos y la configuración de sus parcelas se llevará a cabo de forma que se esté a la disposición más favorable del núcleo consolidado.
- f) La totalidad de las fachadas de acceso darán al espacio principal de núcleo consolidado.
- g) Sólo se autoriza el cercado por alambre y estaca en la totalidad del suelo delimitado por el perímetro de cada núcleo consolidado, prohibiéndose explícitamente en el espacio principal al que abran las fachadas de acceso de los caseríos.
- h) No se permite ninguna otra construcción e instalación vinculada a la explotación agropecuaria o forestal, salvo los caseríos en las condiciones enunciadas.
- i) Las obras complementarias de la edificación para el acondicionamiento del entorno se ejecutarán de tal manera que se garantice su compatibilidad en materiales y diseño con las realizadas para el resto de los caseríos de cada núcleo consolidado.
- j) Únicamente se autoriza la construcción de edificaciones en aquellas parcelas señaladas expresamente en la documentación gráfica de cada núcleo.

2. Condiciones de la parcela:

Superficie mínima 2000 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar y 4000 m<sup>2</sup> para vivienda bifamiliar.

Frente mínimo de parcela a camino de uso y dominio público existente en el momento de entrada en vigor de las NN.SS.: 15 metros.

Forma de la parcela: se podrá inscribir en su interior un círculo de 15 metros de radio.

Propiedad: el solicitante de la licencia deberá acreditar la propiedad de la parcela, la cual deberá estar en su totalidad comprendida en el término municipal de Sopuerta.

### 3. Aprovechamiento y ordenación:

Coefficiente de Aprovechamiento: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento máximo: 300 m<sup>2</sup> para uso vivienda unifamiliar, 600 m<sup>2</sup> para uso vivienda bifamiliar, 100 m<sup>2</sup> para usos complementarios en vivienda unifamiliar y 200 m<sup>2</sup> para usos complementarios en vivienda bifamiliar.

Ocupación máxima en planta baja: 12% de la superficie de la parcela con una limitación de 240 m<sup>2</sup> para unifamiliar y de 480 m<sup>2</sup> para bifamiliar.

Altura máxima: 7 mts. medidos en la intersección del plano de fachada con el borde inferior del forjado de la última planta habitable medidos en el eje de la fachada. 9 metros en el punto más alto de la cumbre.

Número máximo de plantas:	PB+1+BC.
Separaciones:	A linderos: 10 metros.
	A caminos públicos: 10 metros.
	A edificaciones existentes: 10 metros.

### 4. Obras en edificios existentes:

Con independencia de las condiciones de aprovechamiento establecidas en los apartados anteriores, en cualquier edificación de las existentes en la actualidad, y cuyos usos se autoricen en esta normativa, podrán realizarse las siguientes obras:

- Obras de reforma y consolidación siempre que se respete la envolvente máxima existente.
- Obras de ampliación, siempre que no se produzca un incremento superior al 20% de la superficie construida y siempre dentro de las condiciones básicas de ordenación de la zona reguladas en el apartado 5 excepto las separaciones, que se regulan en el siguiente párrafo:

Las obras de ampliación que se autoricen deberán respetar las limitaciones que se indican a continuación:

- Distancia a linderos: La existente siempre que la misma sea superior a 3 metros ó 10 metros. Los edificios que se encuentren a menos de tres metros no podrán tener ampliación alguna en la alineación de la fachada que no se separe dicha distancia.
- Distancia a caminos públicos y carreteras: La existente siempre que la misma sea superior a 10 metros.
- Distancia a otras edificaciones de la misma parcela: la mayor de las siguientes: 3 metros o la mitad de la altura.

### 5. Para El núcleo de Retola se establecerán unos retiros mínimos de edificación y urbanización de 12 m. y 2 m. respectivamente y en general todos los núcleos cumplirán las disposiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. así como la Ley de Aguas.

En cuanto a las carreteras las líneas de edificación cumplirán todo lo regulado en la Norma Foral de Carreteras de Bizkaia.

### **Art. 60- ZONA CON TOLERANCIA DE USOS EXTRACTIVOS.**

Se trata de un área en la que se está produciendo la explotación de una cantera. Concretamente se trata de la cantera "La Cilla" y su regulación se encuentra detallada en la ficha correspondiente.

El uso principal serán las actividades extractivas, que son las encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las

edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

De acuerdo con el artículo 242 de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1.992 (para la parte vigente conforme Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones) quedan sometidos a licencia municipal las obras y usos que afecten al suelo en el supuesto de las explotaciones mineras tanto si se trata de particulares como del Estado.

En dicha licencia serán impuestas las condiciones que se estimen necesarias en orden a la defensa del paisaje, protección de vías de comunicación y otras que se estimasen de interés. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se ejecutasen sin licencia o sin atenerse a las prescripciones en ella establecidas, podrán suspenderse las obras o usos que se realicen, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto estarán sujetas a licencia de actividades clasificadas de acuerdo con el Decreto 2.414/1961 de 30 de Noviembre.

Dada la Condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencia para la explotación a cielo abierto, de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos inducidos, exigiéndose estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología de la zona.

En el proyecto de explotación presentado para la petición de licencia, se ha de matizar explícitamente:

- a) Características y proceso de explotación. Plan de labores por fases anuales detallando los volúmenes de material extraídos y las distintas configuraciones que en el proceso de explotación irá adquiriendo la zona explotada.
- b) Localización y proyectos de escombrera de acuerdo con las cantidades de estéril a verter por año y configuración que la escombrera irá adquiriendo en el proceso de relleno año por año. Estudio de los taludes y estabilidad de la escombrera.
- c) Análisis y cálculos de las escorrentías tanto de la zona explotada como de los escombros
  - Obras de recogida y canalización de las aguas.
  - Sistema de drenaje y filtrado de la escombrera.
- d) Tratamiento de las aguas de lavado, etc., anteriormente al vertido en el caso de que ésta agua existan.
  - Disposición de sistemas para impedir el cegamiento por barros y residuos de las salidas de los cauces y colectores
- e) Trazado y características de las pistas de explotación y de los de accesos a escombrera. Detalles de las obras de acondicionamiento. Cruces con las vías y carreteras públicas. Sistema de regulación de los cruces y obras a ejecutar para el debido acondicionamiento. Taludes de carretera. Sembrados, Intensidad del tráfico pesado previsto y su regulación.
- f) Proyecto de recuperación del terreno una vez finalizada la explotación o acabada la escombrera matizando puntualmente:
  - Descripción de la geomorfología final de la zona.
  - Recubrimiento de taludes con mantos vegetales, césped y similares.
  - Plantación de nuevo arbolado.
  - Rellenos complementarios de huecos, descarnamientos, etc.
  - Escorrentía final de la zona.
  - Recuperación agropecuaria de los terrenos.
- g) Características de las voladuras. Análisis de la incidencia de las distintas cargas de acuerdo con las distancias de las explotaciones a los núcleos urbanos más próximos.



Todos los proyectos de explotaciones mineras, escombreras y asimilados deberán ser informados previamente a la concesión de licencia por la Viceconsejería del Medio Ambiente del Gobierno Vasco – Eusko Jaurlaritza.

Serán de aplicación el Real Decreto 2994/82 de 15 de octubre sobre Restauración del Espacio Natural afectado por actividades mineras.

Son, asimismo, de aplicación los artículos correspondientes a la siguiente legislación:

El artículo 81 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

Los artículos 226, 227 y 228 del Reglamento de Policía Minera y Metalúrgica, aprobados por Real Decreto de 23 de Agosto de 1934

Los artículos 17, 181, 19, 20 y 21 del Reglamento sobre enturbiamiento de aguas públicas, aprobado por Real Decreto de 16 de Noviembre de 1900, en lo referente a aterramiento y ocupación de cauces con productos procedentes del laboreo minerales y residuos de fábricas industriales.

Para el caso de la cantera denominada Lacilla se deberá formular un Plan especial desarrollado al amparo de la Ley del Suelo, con el fin de conseguir:

- 1.- La protección del medio físico.
- 2.- La regulación de las labores extractivas.
- 3.- La ordenación de los usos pormenorizado del suelo en el área de la cantera y su entorno.
- 4.- La solución al problema viario de acceso a la cantera.
- 5.- La concreción satisfactoria de los apartados más arriba analizados.

El Plan contendrá además, las determinaciones siguientes:

- 1º.- Descripción del medio físico, con referencia a la geología, hidrología, hidrogeología, climatología, superficie vegetal, paisaje y demás elementos que permitan definir la configuración del medio.
- 2º.- Definición del medio socioeconómico, que incluya la relación de usos y aprovechamientos preexistentes, propiedades, obra de infraestructuras, instalaciones y regímenes jurídicos especiales, en su caso, aplicables a la zona.
- 3º.- Descripción de las características del aprovechamiento minero previsto, así como de sus servicios e instalaciones.
- 4º.- Planos y documentación relativos a los aspectos contemplados en los párrafos anteriores.

Medidas previstas par la restauración del espacio natural afectado por el aprovechamiento o explotación, conteniendo, como mínimo, las siguientes especificaciones:

- 1º.- Acondicionamiento de la superficie del terreno, ya sea vegetal o de otro tipo.
- 2º.- Medidas para evitar la posible erosión
- 3º.- Protección del paisaje.
- 4º.- Estudio del impacto ambiental de la explotación sobre los recursos naturales de la zona y medidas previstas para su protección.
- 5º.- Proyecto de almacenamiento de los residuos mineros que generen y sistemas previstos para paliar el deterioro ambiental.

El Plan contendrán asimismo el calendario de ejecución y coste estimado de los trabajos de restauración.

Este Plan Especial deberá ser presentado por sus arrendatarios en el plazo de seis meses a partir de la aprobación de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena. Transcurrido el plazo sin que se hubiese presentado el mencionado Plano sin que se hubiese procedido a ejecutar las actuaciones, obras o inversiones en él previstas, el Ayuntamiento de Sopena, actuará

subsidiariamente bien formulando el Plan o ejecutándolo con cargo a los arrendamientos.

#### **Art. 61- ZONA DE INTERES ARQUEOLÓGICO.**

Se trata de una zona que tiene por objeto garantizar la protección del entorno inmediato de las Zonas Arqueológicas a declarar Monumento.

Sólo se permiten actuaciones de carácter público vinculadas a la explotación turística y/o cultural de las citadas zonas, siempre que no se produzcan vertidos directos al terreno.

El uso principal es el de Espacios Libres. Se permiten los usos de Equipamiento Cultural, infraestructuras, agrícola, ganadero y forestal siempre que no conlleven vertidos al terreno.

#### **Art. 62- PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES.**

Se establece en las márgenes de los cauces en suelo no urbanizable. Esta zona de protección tendrá en cada margen una anchura variable dependiendo del nivel del curso de agua al que protejan:

- 30 metros para los tramos de ríos con cuenca afluyente  $10 < C \leq 100$  Km<sup>2</sup> (tramos de niveles I y II).
- 15 metros para los arroyos con cuenca afluyente  $1 < C \leq 10$  Km<sup>2</sup> (tramos nivel 0).
- Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor a 1 Km<sup>2</sup> (tramos nivel 00) será de aplicación lo establecido en la ley de aguas.

La tramificación de los cursos de agua viene recogida en el apartado B.3 de la normativa del Plan Territorial Sectorial así como en la serie de Mapas de Ordenación de Márgenes – Aspectos de Componente Hidráulica a escala 1/25000 que acompañan a dicho P.T.S.

Esta zona de protección se aplicará a la totalidad de los cauces, tanto estacionales como permanentes, estén o no recogidos en los planos.

##### 1.- Usos permitidos:

- Los autorizados para aquellas zonas con las que se superpone en Suelo no Urbanizable:
  - Zona de Exclusivo Uso Agrícola y Ganadero
  - Zona con Tolerancia de Asentamiento de Explotaciones Extensiva.
  - Zona de Protección Paisajística
  - Zona de Protección de Cumbres y Parques.
- En general, las determinaciones establecidas para esta Zona de Protección de Aguas Superficiales en el *Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco* prevalecerán en todo caso a lo previsto para aquellas otras calificadas con las que se superponga.

##### 2.- Usos Prohibidos:

- Industrias Agrarias, salvo piscifactorías.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos, salvo en arroyos de cuenca afluyente inferior a 3Km<sup>2</sup>.
- Residencial aislado.
- Instalaciones Peligrosas.

En el resto de lo no prescrito en este artículo, se estará a las determinaciones del Plan Territorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

##### 3.- Construcciones, instalaciones y obras permitidas:

- Se prohíbe la localización de granjas, cuadras y cualquier otra actividad que pueda afectar a la calidad de las aguas captadas de no haber sido debidamente calificada

a efectos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco para garantizar las medidas correctoras que se adopten la no contaminación de las aguas autorizándose aquellas siempre que cumplan con las condiciones impuestas por esta normativa.

- La licencia concedida recogerá el compromiso expreso de paralización de la actividad y sometimiento a las medidas oportunas regladas al comprobar la afectación de las aguas por algún agente contaminante cuya procedencia pudiera tener origen en la actividad referida.

#### 4.- Línea de edificación:

La línea de edificación a cualquier curso de agua será como mínimo de 30 (TREINTA) metros medidos desde la arista exterior del cauce o vaso de agua, para la subzona de protección de la totalidad de las aguas continentales (sin trama específica)

### **Art. 63- BANDAS DE PROTECCIÓN (DE LOS DIFERENTES SISTEMAS GENERALES)**

Definen las distancias de protección a los diferentes Sistemas Generales en aplicación de la legislación existente sobre la materia.

Su situación y dimensiones se reflejan:

- En los planos 3 "Clasificación del Suelo. Ordenación del suelo No Urbanizable". Escala 1/10.000.
- En los planos 4.I – 4.II – 4.III "Estructura general y orgánica del territorio. Usos globales". Escala 1/5.000

#### 1.- Sistema General de Comunicaciones.

##### a)Banda de Protección de las Carreteras Forales.

Según legislación sectorial correspondiente.

##### b)Banda de Protección de Carreteras Locales

- En idénticas condiciones a las fijadas para las Carreteras Forales en suelo No Urbanizable.
- En suelo Urbano se detallan estas distancias en sus fichas correspondientes.

##### c)Banda de Protección de los Caminos Prioritarios

- Se establece una zona no edificable de 5 (CINCO) metros de anchura a ambos lados del eje de cada camino prioritario. Quedan exceptuados de esta prohibición los elementos del Sistema General de Instalaciones para el desarrollo Urbano del Territorio, siempre que se justifique suficientemente su ubicación en la banda de protección correspondiente.
- No se podrá construir ninguna cerca o valla a una distancia menor de 3 (TRES) metros de la arista exterior de un camino prioritario y, en cualquier caso, a 5 (CINCO) metros del eje del mismo camino prioritario.

##### d)Banda de Protección de las Antiguas Ferroviarias.

Se consolidan las servidumbres establecidas para las vías ferroviarias en activo, según parámetros del apartado siguiente.

##### e)Banda de Protección del Ferrocarril de Vía Estrecha Bilbao-Santander

Según legislación sectorial correspondiente.

##### f) Banda de Protección de los Itinerarios Peatonales

Queda explícitamente prohibida la construcción de cualquier edificación o instalación a distancia inferior a 15 (QUINCE) metros del eje del respectivo itinerario personal.

Quedan exceptuados de esta prohibición los elementos del Sistema General de Instalaciones para el Desarrollo Urbano del Territorio, siempre que se implementen de forma subterránea por debajo de la rasante del terreno considerada en cada punto.

1.- Sistema General de Instalaciones para el Desarrollo Urbano del Territorio.

- a) Red de abastecimiento de agua  
Según legislación sectorial correspondiente.
- b) Red de Saneamiento  
Según legislación sectorial correspondiente.
- c) Red de suministro de energía eléctrica.  
Según legislación sectorial correspondiente.
- d) Red telefónica  
Según legislación sectorial correspondiente.

2.- Sistema General de Cauces Públicos

- Su zona de protección estará sujeta al régimen establecido por la legislación sectorial correspondiente.
- La edificación sólo se autorizará en los términos del artículo 62 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.
- La tala de arbolado a distancia inferior a 10 (DIEZ) metros del borde del cauce deberá ser justificada, garantizándose una repoblación rápida y eficaz.
- Queda explícitamente prohibida la extracción de rocas, piedras, gravas y arenas de los lechos de los cauces públicos, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

**Art. 64- AREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS.**

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación" de la CAPV.

No se permitirá la instalación de usos que generen evacuación de residuos cuyo colector último sea el terreno, aunque éstos hayan sido previamente depurados, prevaleciendo las determinaciones de esta "Zona de Protección de Acuíferos Subterráneos" con otras zonas con las que se superponga.

Cuando por razones de fuerza mayor se exija la instalación de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

**Art. 65- AREAS EROSIONABLES.**

Se trata de aquellas áreas que, por sus características litológicas y de relieve, presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los criterios utilizados por el mapa Geomorfológico Sintético de la CAPV.

En general no se permitirán todas aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo o que destruyan la masa arbórea, cuando esta exista.

Se potenciarán aquellas que contribuyan a la consolidación del suelo o a la corrección de los procesos erosivos.

**Art. 66- AREAS INUNDABLES.**

Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación e las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones.

Se garantizará la libre circulación del agua evitando interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos para prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas.

Se prohíbe la instalación de zonas de equipamiento comunitario y servicios públicos de interés para la protección civil, la localización de instalaciones y almacenes que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves y la acumulación de residuos tóxicos o peligrosos.

Las edificaciones y actividades que se ubiquen en estas zonas deberán contar con diseños adecuados para evitar los daños derivados de la inundación.

#### **Art. 67 – OBRAS PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1. Las diferentes obras que se pueden realizar en suelo no urbanizable deberán ajustarse a los usos permitidos en los artículos anteriores y se clasifican en:
  - Edificaciones permitidas
  - Sistemas generales en suelo no urbanizable
  - Obras complementarias a la edificación y de acondicionamiento del entorno.
  - Caminos
2. Cualquiera de estas obras requerirá la correspondiente licencia cuyo acto de solicitud cumplirá con los requisitos y documentos exigidos en la Ordenanza de Licencia.

#### **Art. 68 –EDIFICACIONES PERMITIDAS**

Se podrá realizar los siguientes tipos de construcciones:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria o forestal
2. Bordas y refugios.
3. Obras de ejecución y entretenimiento de las Obras Públicas
4. Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social que hayan de emplazarse en medio rural.

No se permitirá la instalación de cualquier tipo de “roulottes”, barracones, o casetas prefabricadas aún presentando carácter temporal.

Por lo mismo, no se autorizarán usos u obras provisionales en suelo no urbanizable

#### **Art. 69 –CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA O FORESTAL**

Se contemplan en este tipo las siguientes:

- k) “Caserío”: edificación aislada destinada a la residencia del trabajador agrícola. Comprende los usos de vivienda, cuadra, almacén de aperos y productos de labranza y garaje al servicio del caserío. Sus condiciones se detallan en el artículo 60. El solicitante de la licencia y destinatario de la vivienda debe ser el propio titular de la explotación agropecuaria.
- l) “Construcciones vinculadas a la producción agrícola, ganadera o forestal”. Dentro de este tipo de construcciones se distinguen:
  - Los establos.  
Tendrán la condición de establos aquellas construcciones que tengan la misión de albergar animales y tengan una superficie mayor de 150 m2.

- Las industrias de primera manipulación de madera, secadores, serrerías, etc...
- Pabellones rurales en general y elementos anejos a la explotación agropecuaria.
- m) “Almacén agrícola (o chabola) y cuadras”. Tendrán esta consideración las construcciones que cumplan con las siguientes:
  - Sirvan de almacén de herramientas, utillaje y maquinaria agrícola.
  - Su superficie útil no será superior a 20 m<sup>2</sup> en el caso de los almacenes agrícolas y de 150 m<sup>2</sup> en el caso de las cuadras.
- n) “Invernaderos”. Elementos de cubrición, generalmente prefabricados que constarán de una estructura ligera y una superficie de cierre transparente.

#### **Art. 70 –VIVIENDA FAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE. “CASERÍO”.**

Sólo se justifica como vivienda rural; es decir, cuando dicha construcción forma parte como un elemento más de los necesarios en una explotación agropecuaria o forestal

Estos edificios podrán ser unifamiliares o bifamiliares y seguirán el trámite previo a la concesión de la licencia del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.

Las edificaciones existentes quedan consolidadas en su estado actual, autorizándose la realización de ampliaciones hasta un porcentaje del 25% (VEINTICINCO CENTÉSIMAS) no sólo en volumen, sino también en superficie construida de todos los edificios en suelo no urbanizable. Siempre que guarden las condiciones de respeto a sus características arquitectónicas establecidas en estas Normas Subsidiarias de Sopena, con acomodación al proceso habitual de las ampliaciones de los caseríos en Encartaciones, presentando continuidad de materiales y uniformidad de núcleos y huecos. Además deberán cumplir la separación a linderos y caminos y respetar la altura máxima permitida en este tipo de edificaciones.

Y las edificaciones de nueva planta estarán a la acreditación de los aspectos siguientes:

- Que el titular desarrolle la actividad empresarial agropecuaria.
- Que el caserío es necesario para el desarrollo de la actividad agropecuaria a la que se vincula y que por lo tanto el uso de vivienda está íntimamente ligado a la explotación agropecuaria.

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

A estos efectos se solicitará al órgano competente del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral, informe previo a la concesión de la autorización, el cual deberá ser favorable en el sentido de considerar que la explotación agropecuaria está dotada de las inversiones y medios de producción suficientes para garantizar el mantenimiento económico mínimo de las familias para las que se solicita licencia de edificación de viviendas.

En dicha explotación se incluirán los datos relativos a los elementos, tipo o tipos de producción agraria y dimensión de la misma, debiendo remitirse por el Ayuntamiento en el expediente de concesión de licencia.

Por cada explotación agropecuaria solamente podrá obtenerse la concesión de licencia acogida al uso de vivienda familiar ligada a una explotación agropecuaria una única vez, sin que el cambio de titular de la explotación permita la obtención de una nueva licencia. Con este

objetivo, en la declaración de obra nueva de la vivienda deberá recogerse la vinculación de la edificación a la finca en la que se desarrolla la explotación.

### 1. Licencia urbanística

La concesión de licencia urbanística para la edificación de viviendas aisladas vinculadas a explotaciones agrícolas, se hallará supeditada a la presentación previa del Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, al que se acompañará:

- Licencia de actividad de la explotación agrícola a la que se vincule la vivienda proyectada.
- Certificación de la Oficina Comercial Agraria, donde se acredite que el solicitante es titular de la explotación agropecuaria a la que se proyecta vincular la edificación.
- Informe del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Bizkaia por el que se acredite, de tal forma que se justifique que la explotación agraria motiva la necesidad o conveniencia de la edificación de la vivienda.
- Certificación de la Dirección Territorial de la Seguridad Social, por la que el solicitante figura dado de alta, ya como clase activa o como clase activa o como clase pasiva, en el Régimen Especial Agrario o en el Régimen de Autónomos con actividad agraria.
- Certificación del Registro de la Propiedad acreditativo de que el solicitante es titular del terreno donde se encuentra la explotación agraria con una superficie mínima de 10.000 (DIEZ MIL) metros cuadrados.

### 2. Vinculación de parcela

Las licencia urbanísticas otorgadas para la edificación de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, contendrán en su clausulado a la condición de que la edificación quedará vinculada a la finca donde se localiza la explotación, presentando el carácter urbanístico de indivisible a los efectos previstos en el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en la parte vigente conforme Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998.

### 3. Condiciones de Edificación

Se permite el uso de vivienda, cuadra, almacén de aperos y productos de labranza y garaje (dos plazas como mínimo por vivienda) al servicio de la vivienda.

- La superficie máxima construida de techo de la edificación será de 300 m<sup>2</sup> construidos para una edificación unifamiliar y de 500 m<sup>2</sup> para las bifamiliares.
- Se deberá asignar como mínimo un 40% de la superficie de cada vivienda a usos agropecuarios y de garaje.
- El número máximo de plantas será semisótano o sótano, planta baja, primera y camarote, con unas alturas máximas de 7 (SIETE) metros a alero y 10 (DIEZ) metros a cumbre, medidos en cada punto del terreno. El sótano o semisótano servirá únicamente para los elementos auxiliares de la vivienda. El camarote podrá incorporarse al uso de vivienda.
- Las viviendas se desarrollarán en sentido vertical, teniendo siempre contacto con el terreno. No se permite la distribución en propiedad horizontal.

- La separación a linderos y a viales será como mínimo la mitad de la altura de la edificación y no menos de 5 metros.

4. Camino o acceso privado a la finca

Podrán llegar los lindes de ésta y mantendrá al menos, una distancia de cinco metros de aquellos.

5. Distribución de la vivienda y situación de las comunicaciones verticales.

El proyecto de la edificación deberá reflejar todas las determinaciones reseñadas, así como contemplar todas las obras complementarias de acondicionamiento del terreno; los cursos de agua, si existieran, y las conexiones con los diversos sistemas generales incluso el vertido y depuración de las aguas negras.

El proyecto se atenderá igualmente a las Ordenanzas que desarrollen esta normativa y justificará en su memoria el programa de necesidades y su localización.

La distribución de la vivienda y la situación de las comunicaciones verticales y de los servicios no podrán dar lugar a que se dé un número de viviendas mayor de dos en cada edificio.

No se podrán mancomunar los servicios a las viviendas en excesos de dos edificaciones distintas.

**Art. 71– CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA O FORESTAL.**

Que guarden relación con la naturaleza de la explotación y destino de la finca, ajustándose a los planes y normas de los órganos competentes en materia de agricultura. Cumplirán:

- 1.1.- Coeficiente de Aprovechamiento: 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - 1.2.- Ocupación máxima: 8% con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup>.
  - 1.3.- Altura máxima: 7 metros medidos en la intersección del plano de la fachada con el borde inferior del forjado de la última planta habitable medidos en el eje de la fachada. 9 metros en el punto más alto de la cumbre.
  - 1.4.- Separaciones a linderos y viales: 10 metros.
  - 1.5.- Las instalaciones agropecuarias se situarán a una distancia superior a 200 metros del límite del Suelo Urbano y/o Apto Para Urbanizar.
  - 1.6.- Para la obtención de licencia urbanística se estará a lo dispuesto en el artículo 70.
- Las plantaciones forestales y repoblaciones que se lleven a cabo en este tipo de suelo se regularán por las disposiciones específicas de la legislación vigente (Ley y Reglamento de Montes).

**Art. 72– ALMACEN AGRÍCOLA O “CHABOLAS” Y CUADRAS.**

1. Almacén agrícola o chabola:
  - La cubierta será paralela al lado más largo de la planta y su altura máxima en alero será de 2,5 metros.
  - La cubierta será de teja roja o material similar en forma y color. La fachada y la carpintería de los huecos se pintarán en colores que desentonen lo menos posible con el paisaje.
  - La superficie máxima no será superior a 20 m<sup>2</sup>. Alternativamente podrán permitirse edificaciones comunitarias destinadas a dar servicio a varios usuarios con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.
  - Su ubicación se ajustará a las condiciones particulares de cada zona.
2. Cuadra:



La cubierta podrá ir integrada en la edificación principal y tendrá una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.

La construcción se ajustará a las necesidades de una pequeña explotación pecuaria.

Las soluciones constructivas serán similares a las establecidas para el caso de los establos.

#### **Art. 73– INVERNADEROS.**

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

#### **Art. 74– EDIFICIOS AISLADOS DE VIVIENDA FAMILIAR**

No se justifica en Sopuerta la implementación de estos edificios, unifamiliares o bifamiliares, desde su vinculación a una explotación cuyo tamaño no puede suponer la actividad económica principal de las familias, en detrimento del uso climático de los suelos afectados; en consecuencia, quedan restringidas sus condiciones particulares de establecimiento a los usos residenciales del artículo 70 de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta, con las particularidades de cada zona en suelo no urbanizable.

#### **Art. 75– BORDAS Y REFUGIOS**

Dedicadas a actividades recreativas y de acampada:

- Queda prohibida la instalación de servicios de agua y de evacuación y saneamiento.
- Deberán estar promovidas por instituciones públicas, grupos recreativos o de montaña.
- La superficie construida no superará los 25 m<sup>2</sup>
- La altura máxima en alero será de 2,50 (DOS Y MEDIO) metros y de 4 (CUATRO) metros en cumbrera.

#### **Art. 76– OBRAS DE EJECUCIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.**

Habrán de guardar estrecha relación con la obra a la que están afectadas. El organismo promotor de la obra justificará su necesidad, localización y adecuación a los objetivos, calificación del suelo por esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta. Esta justificación no podrá aducir que el uso a que se pretende dedicar la construcción dependa o resulte favorecido por la misma obra pública.

Con carácter indefinido sólo podrán quedar aquellas obras que sirvan al entretenimiento y servicio de la obra pública que pasarán a ser parte de la zona de protección del Sistema General correspondiente, debiendo vincularse por todos sus lados a una banda de protección de idénticas dimensiones a la prevista para el sistema general correspondiente.

- Estas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y servicio de las obras públicas se ubicarán tal que no afecten a los núcleos consolidados.
- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 (CIEN) metros cuadrados construidos.
- Si la construcción y su terreno condicionado ocupa una superficie superior a los 5.000 (CINCO MIL) metros cuadrados, se redactarán un Plan Especial.

#### **Art. 77– EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL.**

1. En general:
  - Podrán autorizarse, según el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión.
  - Se justificará la utilidad o el interés social, así como la necesidad de su localización en el medio rural.
  - Resolverán ordenadamente la conexión con los diferentes sistemas generales.
  - Su ubicación no afectará a los núcleos consolidados definidos.

- Mantendrán las siguientes distancias (D):
  - A cualquier edificación:  $D \geq 30$  metros.
  - A lindes de parcela:  $D \geq 15$  metros.
  - Al sistema general de comunicaciones que le sirve de acceso:  
 $D \geq 10$  metros
- Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 (CIENTO) metros cuadrados construidos.
- Cumplimentará las condiciones siguientes:
  - Ocupación máxima del 20% (VEINTE CENTÉSIMAS) de la superficie total de la parcela vinculada
  - Altura de 7 (SIETE) metros medidos desde el punto más desfavorable del terreno al alero, no sobrepasando en ningún punto el número de 2 (DOS) plantas: baja y piso. Se contempla el aprovechamiento bajo cubierta.
  - La edificación será 0,35 (TREINTA Y CINCO CENTÉSIMAS) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, computando a tal efecto aquellas superficies cubiertas con altura superior a 1,80 (UNO CON OCHENTA CENTÉSIMAS) metros.
- Se vinculará una superficie mínima de 5000 (CINCO MIL) metros cuadrados en parcela receptora única: cuando la actuación ocupe una superficie de suelo mayor a los 10.000 (DIEZ MIL) metros cuadrados, requerirá la redacción de un Plan Especial en el que se analicen y se resuelvan los impactos que se verifiquen sobre territorio restante.

#### **Art. 78- OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA EDIFICACIÓN Y DE ACONDICIONAMIENTO DEL ENTORNO.**

En general, estas obras complementarias a la edificación y de acondicionamiento del terreno al servicio de las construcciones y de los sistemas generales respetarán las características topográficas y paisajísticas del terreno.

En particular:

1. Todos los proyectos que comporten una transformación del ambiente natural, en especial con referencia a la conservación de masas arbóreas, rellenos y excavaciones de envergadura, deberán ser informados previamente por organismo competente del Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza
2. Los taludes y terraplenes no superarán una pendiente del 50% (CINCUENTA POR CIENTO) reponiéndose la capa vegetal y plantándose árboles o arbustos que aseguren la no erosión del terreno. Se respetarán los cursos de agua, no alterándose de forma apreciable las condiciones de escorrentías existentes
3. Los rellenos se realizarán con materiales procedentes de excavaciones, derribos y operaciones similares. No se permitirá la acumulación de ningún material de escasa consistencia o que produzcan olores y otras molestias.
4. Los muros de contención no sobrepasarán la altura de 1,20 (UNO CON VEINTE CENTÉSIMAS) metros, terminados en mampostería o un acabado exterior similar. Esta altura se medirá desde el lado opuesto al de contención del terreno.
5. Los caminos se clasifican en:
  - Caminos rodados
  - Caminos peatonales
  - a) Los caminos rodados, aparte de los incluidos en los sistemas generales, tendrán como finalidad únicamente el acceso:
    - A los caseríos y edificios residenciales existentes en el momento de aprobación de estas Normas Subsidiarias de Sopena.
    - A cualquier construcción e instalación vinculada a la explotación agropecuaria o forestal.
    - En particular, a los caseríos que se construyan atendiendo a ésta Normativa.

- A las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, según el artículo 77.

No se podrán realizar caminos rodados para dar un nuevo acceso a aquellos lugares que ya cuenten con otro anterior.

Su trazado y dimensiones, así como sus características constructivas, tomarán como base para su justificación:

- La finalidad que persiguen y el uso al que sirven.
  - El objetivo de mínima afectación al territorio y menor desarrollo longitudinal del camino hasta su conexión con el sistema general correspondiente.
  - Criterios de racionalidad, economía y mantenimiento. Cuando existiera la posibilidad de convertir en rodado un camino ya existentes, se aprovechará su trazado.
- b) Los caminos peatonales tendrán una anchura máxima de 2 (DOS) metros y sus características constructivas se adecuarán al tránsito peatonal.
6. Las vallas o cierres de fincas no superarán la altura de 2 (DOS) metros. Constarán de muro y, en su caso, verja. El muro no podrá superar la altura de 1,10 (UNO CON DIEZ CENTÉSIMAS) metros.

La altura se medirá:

- En el borde del camino desde la rasante de ésta.
  - En la división entre dos fincas desde el terreno sobre el que se apoya el muro.
7. Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos no podrán tomar como base de apoyo o anclaje ninguno de los elementos de la edificación, debiendo llegar a ésta mediante un conducto enterrado.
8. Las plantaciones de arbolado se atenderán a lo dispuesto en esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.
9. Los accesos rodados a las fincas no tendrán un anchura superior a la del sistema general con que conectan.

La superficie de estos accesos se limitará a lo necesario para el acceso propiamente dicho y los aparcamientos descubiertos al servicio del edificio o instalación. El resto del terreno conservará sus características naturales.

En las conexiones de los accesos a las fincas con el sistema general de comunicaciones se deberán garantizar la continuidad de la cuneta natural de recogida de aguas con una entubación subterránea bajo el acceso, de suficiente capacidad.

10. Queda explícitamente prohibida la acumulación de cualquier tipo de vertido o escombro fuera de aquellas localizaciones calificadas como vertederos o escombreras, provistas de la oportuna licencia.

Los vertidos de aguas pluviales a los caminos o carreteras continuos al plano por el que discorra la escorrentía superficial se realizarán en las debidas condiciones, canalizándose por los correspondientes sumideros sin invadir la calzada.

#### **Art. 79 – CARÁCTER Y CONSTRUCCIÓN DE LOS SERVICIOS Y CONDICIONES DE ENGANCHE**

Todas aquellas instalaciones no incluidas en los sistemas generales tendrán carácter no público, corriendo su mantenimiento a cargo de sus respectivos propietarios.

En estos casos el tendido de la conducción a través de las fincas de otros propietarios deberá ser gestionado por el interesado, sin ninguna intervención de la Administración Municipal.

No podrá conectarse una parcela inferior a los 7.500 (SIETE MIL QUINIENTOS) metros cuadrados de superficie a ningún servicio, salvo en las parcelas con vivienda posibilitada de los núcleos consolidados.

Cualquier instalación de un servicio deberá ser previamente justificado en base a su uso y necesidad.

Cada edificio resolverá su red de servicios de forma que sea fácilmente registrable, sin dificultar el acceso entre diversos propietarios.

La red de evacuación cumplirá con la Normativa de Protección de Suelo No Urbanizable.

#### **Art. 80- PLANTACIONES Y TALAS DE ARBOLADO**

La plantación de masas arbóreas se desarrollará de acuerdo con la legislación sectorial vigente y con la normativa o programas del órgano que asuma las competencias en materia de conservación de la naturaleza.

No podrán en ningún caso realizarse plantaciones de tipo forestal en la zona de Núcleos Rurales.

En el caso de edificaciones existentes no podrán realizarse plantaciones de masas arbóreas a menos de 25 metros de aquellas. Lógicamente esta limitación no afecta a las plantaciones de árboles aislados.

#### **Art. 81 – PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN DE TERRENOS**

1. Se considera parcelación la división simultánea o sucesiva de terrenos para la formación de una parcela receptora o complementaria de las definidas en esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena con la superficie mínima de suelo señalado para cada uso en la zona de que se trate en suelo no urbanizable.
2. Se entiende como segregación de terrenos aquellas divisiones que no tengan como finalidad la formación de una parcela receptora o complementaria de las definidas en el apartado anterior.

Estas divisiones se realizarán con fines agropecuarios o forestales, no autorizándose en ellas sino las edificaciones definidas en el artículo 71 –“Construcciones e instalaciones vinculadas a la producción agropecuaria y forestal” y en el artículo 75 –“Bordas y refugios”

3. Toda parcelación o segregación necesitará la previa licencia municipal.
4. En la solicitud de licencia de uso para cualquier obra de nueva planta o de ampliación se requerirá la presentación por la propiedad de los planos topográficos a escala.

Para la solicitud de licencias de primera utilidades presentará la inscripción en el Registro de la Propiedad donde figure la vinculación de las superficies aportadas a la construcción o instalación realizadas, así como su incapacidad para generar nueva construcción por el carácter de “indivisibles” de las parcelas correspondientes, en los términos del artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo para la parte vigente conforme Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

En la solicitud de licencia de obras de mejora, reparación o consolidación de construcciones, siempre que el Ayuntamiento de Sopena lo considere necesario, podrá exigir la presentación de circunstancias registrales.

**Art. 82 – NÚCLEO DE POBLACIÓN**

No queda contemplado el uso de vivienda familiar aislada en suelo no urbanizable, queda eliminada la definición de “núcleo de población” por tratarse de un concepto que no se encuentra admitido en esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta.

**Art. 83- NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN**

1. En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto por en la “Normativa de Protección General”.
2. El Ayuntamiento de Sopuerta está facultado para prohibir la plantación de árboles que impidan o dificulten la contemplación desde la carretera, camino o vereda de un determinado paisaje de especial interés.
3. En cualquier obra realizada, el titular de la licencia deberá reponer la capa vegetal de aquellas franjas que, a causa de las mismas obras, hayan quedado descarnadas.

### **3.- NORMATIVA DE USOS**

#### **Artículo 84º USOS GLOBALES**

Con carácter general, y como base para su posterior distribución territorial, se establecen los siguientes usos globales del suelo:

- R.- Residencial
- C.- Terciario
- I.- Industrial
- Sistemas generales.

#### **Artículo 85º.- USO RESIDENCIAL - DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

El uso residencial es el referido a la actividad de alojamiento o residencia y puede ejercitarse para cada zona en alguna de las modalidades enumeradas a continuación:

- R-1 Vivienda rural
- R-2 Vivienda unifamiliar
- R-3 Vivienda unifamiliar de servicio
- R-4 Vivienda colectiva
- R-5 Hospedaje
- R-6 Residencia

#### **1.-VIVIENDA RURAL - “R-1”**

Se entiende por vivienda rural, el edificio destinado al alojamiento o residencia convivencial, con un máximo de dos viviendas por cada edificio, y cuya existencia se halla vinculada directamente con la explotación agropecuaria. A los efectos de esta Normativa se entiende por explotación agropecuaria, al conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular para la producción agropecuaria, primordialmente con fines de mercado.

#### **2.- VIVIENDA UNIFAMILIAR - “R-2”-**

Es el edificio destinado a residencia independiente de una unidad convivencial, en parcela propia y con acceso propio e independiente desde un sistema local o general de comunicaciones, siendo su Superficie Habitable Útil, según se define en las ordenanzas de edificación, no menor de 60 m<sup>2</sup>

La vivienda unifamiliar, puede darse según las siguientes tipologías:

- R-2<sub>a</sub> Vivienda unifamiliar: en edificio asilado.
- R-2<sub>b</sub> Vivienda bifamiliar: agrupada de dos en dos.
- R-2<sub>c</sub> Vivienda grupada: en hilera, cadena o cualquier otra disposición con un máximo de cuatro viviendas por edificio.

#### **3.- VIVIENDA UNIFAMILIAR DE SERVICIO –“R-3”-**

Es el edificio destinado a residencia permanente de un individuo, grupo de individuos o unidad convivencial, cuyo cometido es realizar las funciones de guarda o vigilancia de la propiedad en la que se enclava, pudiendo ser ésta de carácter pública o privada. Su Superficie Habitable Útil, será superior a 60 m<sup>2</sup>.

#### **4.- VIVIENDA COLECTIVA –“R-4”-**

Edificios destinados a albergar residencias independientes de personas o grupos convivenciales en régimen de propiedad horizontal, según los tipos siguientes:

Apartamento: Superficie Habitable Útil comprendida entre 30 y 50 m<sup>2</sup>  
 Vivienda Familiar Pequeña: Superficie Habitable Útil, comprendida entre los 50 y 75 m<sup>2</sup>.  
 Vivienda familiar grande: Superficie Habitable Útil superior a 75 m<sup>2</sup>

### 5.- HOSPEDAJE –“R-5”-

Comprende este uso las actividades que facilitan el servicio de alojamiento temporal con el de comidas, con sujeción o no al régimen de pensión completa, o únicamente el de alojamiento sin servicio de comedor, en edificios abiertos al público, con sujeción a las condiciones de la legislación propia de Clasificación de los Establecimientos hosteleros (Real Decreto n.º. 1634/83 de 15 de junio de 1983) con sus modificaciones posteriores.

Dentro de este uso, se encuentra comprendido el de “Agroturismo”.

### 6.- RESIDENCIA –“R-6”-

Se produce cuando la actividad de residencia se ejercita en edificio en el que parte de los servicios sean comunes, sin que las partes de uso privado de los residentes puedan constituir unidad de vivienda en la forma regulada en el artículo anterior y sin que las características de su organización permitan inclusión dentro del uso terciario.

Dentro de esta modalidad, pueden distinguirse las siguientes variedades:

- R-6<sub>a</sub> Residencias de Estudiantes, de Ancianos, Orfanatos y similares
- R-6<sub>b</sub> Residencias de Comunicaciones Religiosas o similares

## Artículo 86º.- USO TERCIARIO “C” DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Es el correspondiente a actividades comerciales y de servicio y que, a efectos de éstas NN.SS, se subdivide en las siguientes clases:

- C-1 Locales y Comerciales
- C-2 Hostelería y espectáculos
- C-3 Oficinas
- C-4 Despachos profesionales
- C-5 Almacén

### 1.- LOCALES COMERCIALES – “C-1”-

Tendrán la consideración de locales comerciales, los establecimientos mercantiles dedicados a la permita o compraventa al por menor, de mercancía, o a la prestación de servicios.

En función de su localización espacial, se distinguen las siguientes categorías:

- C-1<sub>a</sub> En edificio de uso dominante residencia.
- C-2<sub>b</sub> En edificios con uso dominante industrial
- C-3<sub>c</sub> En edificio exclusivo.

### 2.- HOSTELERÍA Y ESPECTÁCULOS “C-2”-

A efectos de estas NN.SS. este uso pormenorizados queda subdividido en los siguiente grupos:

- C-2<sub>a</sub> Hostelería. Establecimiento con fines lucrativos destinados al consumo directo de alimentos o bebidas por parte del público.
- C-2<sub>b</sub> Asociaciones Recreativas: Locales de asociaciones privadas sin fines lucrativos, cuyos asociados utilizan para le consumo directo de alimentos y bebidas.
- C-2<sub>c</sub> Espectáculos: Los que sin estar incluidos en los apartado precedentes se encuentran sometidos al Reglamento de Espectáculos.

### 3.- OFICINAS –“C-3”-

Tendrán ésta consideración los locales destinados a la ejecución de labores administrativas, sin que su objeto principal sea la prestación directa de servicios al público.

#### **4.- DESPACHOS PROFESIONALES –“C-4”-**

Tendrán esta consideración los Estudios, Bufetes, Consultas o similares en que se desarrollan los trabajos de los profesionales liberales.

#### **5.- ALMACEN –“C-5”-**

1. Se denomina almacén, a todo local destinado al acopio de materiales, en guarda y conservación o para su venta.

2. Categorías

Categoría I: Almacén, situado en planta baja de edificios de viviendas. Este uso queda restringido a las existentes en el momento de aprobación de estas Normas.

Categoría II: Almacén en edificio no destinado al uso de viviendas y localizado en zona industrial.

Categoría III: Almacén en edificio no destinado al uso de vivienda y que por las especiales características de los materiales almacenados, se ubique en zonas apartadas del suelo urbano.

3. Condiciones:

- No se podrán realizar operaciones de carga y descarga fuera del recinto de los locales destinados al efecto.
- No se podrán almacenar materiales explosivos ni peligrosos salvo en el caso de la Categoría III
- Se deberá cumplir la Normativa de Industria y Comercio en lo que sea de aplicación.
- Dispondrán de una plaza de aparcamiento para vehículos de carga por cada 150 (CIENTO CINCUENTA) metros cuadrados del local correspondiente.

#### **Art. 87 – USO DE INDUSTRIA “I”**

1. Se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos o locales en los que se realizan las operaciones de transformación de materias primas o bien su preparación par posterior transformaciones, envasado, transporte o distribución.

Quedan excluidos de este apartado los USOS INDUSTRIALES AGROPECUARIOS Y FORESTALES, ARTESANALES VINCULADO AL DESTINO AGROPECUARIO DEL SUELO NO URBANIZABLE, EXTRACTIVO.

2. Cumplirá con lo dispuesto en el Capítulo 3 – “Normativa de Protección General”.

3. A efectos de admisión del uso industrial, se clasifican las industrias y asimiladas, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente; por el entorno en que están situadas.

Por el primer concepto se clasifican en seis categorías. Para el segundo criterio se establecen cuatro situaciones:

4. La clasificación de industrias por categorías es la siguiente:



Categoría 1 <sup>a</sup> :	Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.
Categoría 2 <sup>a</sup> :	Actividad compatible con la vivienda.
Categoría 3 <sup>a</sup> :	Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados
Categoría 4 <sup>a</sup> :	Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.
Categoría 5 <sup>a</sup> :	Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.
Categoría 6 <sup>a</sup> :	Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda..

5. La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes: en concordancia con los grados de molestia determinados en los apartados 8 y 9 del presente artículo:

- La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiera a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kw. cada uno.
- Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 Kw. cada uno.
- Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda; por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.
- Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a vivienda, peor sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.
- La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distancias de toda actividad ajena a ellas.
- La categoría sexta, comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

6. Se entiende. Por actividad de servicios la que deba prestarse a una comunidad de viviendas o residentes.

Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende: lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de aparatos elevadores y análogos.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que por su envergadura o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría un actividad de determinada categoría.

Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal, y en casos especiales, por la normativa de los Servicios Técnicos Municipales.

Tanto las instalaciones de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza o por las molestias que produzcan les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

Los garajes privado para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría y de segunda los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.

Los almacenes se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

Las estaciones de servicio local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garajes o aparcamiento público se considerarán de segunda categoría.

Los locales en situación 3ª definida en el siguiente apartado, podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, como sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes.

#### 7. Situación de los locales industriales según su ubicación:

##### Situación 1ª

- Garaje en edificio de viviendas, acceso a través de espacios comunes.
- En planta piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.
- Garaje en edificios anexo.

##### Situación 2ª

- Garaje en plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable de edificio con viviendas y con acceso exclusivo e independiente.

##### Situación 3ª

- En edificios calificados como industriales, con fachada a la calle, no exclusivo para la misma actividad.
- En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

##### Situación 4ª

- En edificios situados en zonas industriales y asilados por espacios libres.
- En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a 7 (SIETE) metros.

#### 8. Cuadro de tolerancias

		SITUACIONES										
		1ª		2ª			3ª		4ª			
C A T E G O R Í A S		A	B	A	B	C	A	B	A	B		
	1ª	0.03 3	0.03 6		(*)							K/wm2 Pot. Total max
	2ª	No	No	0.045 15	0.052 21	0.060 24	0.075 375	0.075 375	Lim	Lim		K/wm2 Pot. Total max
	3ª	No	No	No	0.052 21	0.060 24	0.075 375	0.075 375	Lim	Lim		K/wm2 Pot. Total max
	4ª	No	No	No	No	No	Lim.	Lim	Lim	Lim		Pot. Total
	5ª	No	No	No	No	No	Lim.	Lim	Lim	Lim		Pot. Total
	6ª	No	No	No	No	No	No	No	No	No		Pot. Total

Lim= Limitado

(\*) Se aplicará el límite próximo que corresponde a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

9. Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones se refieren a los siguientes elementos:

- a) Relaciones de potencia por unidad de superficie destinada a uso industrial
- b) Potencia mecánica
- c) Grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad

- La determinación de categorías se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad. SE consideran los siguientes efectos:

**Molestias:**

Ruido (en exterior del local propio y vecino más afectado)

Humos, gases, vahos y olores.

Polvo

Aguas residuales

Residuos industriales

Transportes, carga y descarga.

Instalaciones visibles.

Aglomeraciones del personal

Calor

Vibraciones.

**Insalubridad y nocividad:**

Gases y elementos contaminantes,

Aguas residuales

Materias y manipulación

Radiaciones

Vertidos y desperdicios

**Peligrosidad:**

Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables

Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

Materiales explosivos.

Derrames y vertidos de agresiones químicos.

Condicionantes y aptitud del local.

Condicionantes y aptitud de los accesos.

- Las industrias de categoría superior a 2ª no serán toleradas a menos de catorce (14) metros de otros edificios de uso cultural, religioso, recreativo y social. Recíprocamente, tampoco podrán autorizarse los usos reseñados respecto de toda industria legalmente establecida de categoría superior a la 2ª, a menor distancia de la indicada.
- Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en kw/m<sup>2</sup> y kw totales para la potencia mecánica son los consignados en el cuadro adjunto, recogido en el apartado anterior.

Por la Administraciones concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas Normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadanía.

- Los límites sonoros se medirán en decibelios A y su determinación se efectuará en el exterior del edificio y en el interior del vecino más afectado por las molestias de la industria, en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 3 dbA sobre el ruido de fondo.

La comprobación de ambos términos se efectuará con la industria totalmente parada y con la misma en pleno funcionamiento de todos sus elementos.

- A los efectos de estas medidas, se entenderá como ruido de fondo el ambiente, sin los valores punta accidentales.
- Los límites de potencia fijados en el cuadro anterior tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor, podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los servicios Técnicos Municipales y con la conformidad del Organismo Autónomo competente, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad no rebasase la categoría autorizada en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

#### 10. Calificación

- 1º. Para la calificación de las actividades en “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre y en las disposiciones modificativas y de desarrollo del mismo o a lo que establezcan las sustitutorias.
- 2º. Las Ordenanzas que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación se consideren parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo requerimiento de sujeción individual.
- 3º. Se tendrá en cuenta para la evacuación del informe técnico preceptivo referido en el artículo 30.2.6 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas el “Nomenclator ampliado y tipificado sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas” de la Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña.

#### 11. Límites de kW/m<sup>2</sup> y de potencia mecánica según categoría:

- a) Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en kW/m<sup>2</sup> y potencial total, son los que figuran en el cuadro anterior.
- b) Para la aplicación de estos límites se tendrán en cuenta las siguientes reglas:
  - 1º. La potencia computada no incluirá la necesaria par accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aires, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y su manutención.
  - 2º. La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.
  - 3º. Cuando una misma actividad industrial ocupe varias situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas estará de acuerdo con el cuadro mencionado en este apartado.
  - 4º. Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este apartado, se reducirán en un 50% para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencias se realice mediante embarrados.
  - 5º. Los límites máximos serán los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento correspondiente.

#### 12. La consideración de la categoría cuando se aplican medidas correctoras, se ajustará:

- Cuando por medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.
- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en plazo no superior a dos meses otorgado al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas, no se garantizará su eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según la normativa general.

#### **Artículo 88º.- USO DE GARAJE “G” DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

Es el referido a la guardería de vehículos de motor, se distinguen en las presentes NN.SS. las dos clases siguientes:

- G.1 - Garaje Individual: capacidad máxima: 4 vehículos
  - G- 1<sub>a</sub>- adosado al edificio residencial: Sup. Máx.: 50 m<sup>2</sup>
  - G- 1<sub>b</sub>- adosado al edificio residencial: Sup. Máx.: 100 m<sup>2</sup>
  
- G.2 - Garaje uso colectivo: a partir de 4 plazas y/o 100 m<sup>2</sup>.
  - G- 2<sub>a</sub>- Garaje Privado
  - G- 2<sub>b</sub>- Garaje Público

Para el uso Residencial se exigirá al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda colectiva y dos por cada vivienda unifamiliar.

Para los usos industriales se preverán aparcamientos para vehículos a razón de 1 por cada 150 m<sup>2</sup> de techo edificable o fracción.

Para el uso Terciario se preverán aparcamientos para vehículos a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable o fracción.

Estas previsiones se realizarán con independencia de las dotaciones mínimas exigidas por el Reglamento de Planeamiento a los distintos Sectores.

#### **LICENCIA DE APERTURA PARA USO DE GARAJE**

Con excepción de la categoría G-1, todos los demás garajes precisarán de aperturas que se tramitarán de acuerdo con la Ley General del Medio Ambiente y Decreto de Actividades de Gobierno Vasco.

#### **Artículo 89º.- USO DE EQUIPAMIENTO “Ec” DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN**

Comprende los terrenos, edificios e instalaciones destinados a albergar Usos de tipo comunitario que podrán ser de las siguiente clases:

- E<sub>c</sub>-1 Docente
- E<sub>c</sub>-2 Deportivo
- E<sub>c</sub>-3 Religioso
- E<sub>c</sub>-4 Socio-cultural
- E<sub>c</sub>-5 Sanitario-asistencial
- E<sub>c</sub>-6 Servicios públicos de la Administración
- E<sub>c</sub>-7 Servicios generales del territorio
- E<sub>c</sub>-8 Otros equipamientos

#### **1.- EQUIPAMIENTO DOCENTE “ E<sub>c</sub>-1”**

Comprende todas las actividades tendentes a promover la cultura a través de la educación, enseñanza en todos sus grados y la investigación, incluidas las instalaciones complementarias propias de esta actividad.

**2.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - “E<sub>c</sub>-2”-**

Comprende este uso aquellas actividades que permiten la práctica y enseñanza de todos los ejercicios de cultura física y deporte, ya sean instalaciones cubiertas y cerradas, o semicubiertas al aire libre, o simplemente sin cubrir y al aire.

**3.- EQUIPAMIENTO RELIGIOSO - “E<sub>c</sub>-3”-**

Se incluyen en este uso los edificios y locales destinados al culto religioso, y asea público o privado.

**4.- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL -“E<sub>c</sub>-4”-**

Comprende este uso aquellas actividades que permiten la divulgación y propagación de la cultura, así como el fomento y desarrollo de las relaciones humanas.

**5.- EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL -“E<sub>c</sub>- 5”-**

Comprende las actividades destinadas a cumplimentar cualquier necesidad relacionada con la salud de la población y sus instalaciones y actividades complementarias.

**6.- EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ADMINISTRACIÓN - “E<sub>c</sub>-6”-**

Son aquellas actividades que corresponden realizar a la Administración en todos sus escalones, como ejercicio de sus funciones propias.

Se incluirán en ésta categoría las oficinas municipales, servicios técnicos o jurídicos de la Administración, oficinas, Correos, Telégrafos, Oficinas de recaudación y similares.

**7.- EQUIPAMIENTO SERVICIOS GENERALES DEL TERRITORIO -“E<sub>c</sub>- 7”-**

Comprenden las actividades que permiten la inhumación de restos mortales (cementerio), la incineración y vertido de basuras y/o vertederos de tierras y escombreras, así como el almacenamiento de agua potable (Depósitos) y el tratamiento de aguas residuales (Depuradoras).

**8.- EQUIPAMIENTO OTROS EQUIPAMIENTOS -“E<sub>c</sub>-8 “-**

Comprende aquellas otras actividades ligadas al uso de equipamiento comunitario y que no hayan sido incluidos en los artículos precedentes.

Con excepción de la categoría G-1, todos los demás garajes precisarán de aperturas que se tramitarán de acuerdo con la Ley General del Medio Ambiente y Decreto de Actividades de Gobierno Vasco.

**Artículo 90º.- USO DE ESPACIOS LIBRES -“E<sub>L</sub>”**

Comprende las áreas libres de edificación, ajardinadas o no, destinadas a recreo, expansión y ocio de la población urbana. En razón de su uso y dominio se distinguen las siguientes categorías.

- E<sub>L</sub>-1 Espacios libres de dominio y uso público.
- E<sub>L</sub>-2 Espacios libres de dominio privado y uso público
- E<sub>L</sub>-3 Espacios libres de dominio y uso privado.

**Artículo 91º.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES –“S”-**

Comprende los usos que pueden originarse en el territorio al objeto de posibilitar la defensa y protección de captaciones; líneas eléctricas de alta y baja tensión, de estaciones transformadoras de energía eléctrica y de líneas telefónicas, así como de sus instalaciones de antenas o similares y cualquier otra de naturaleza análoga.



## 4. NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN

### 4.1. NORMATIVA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

#### Art. 92- ALCANCE DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Estas Normas regulan aquellos aspectos que pueden producir un impacto negativo en el medio ambiente y en la calidad de vida o crean peligro en su entorno.

El control de estos aspectos, junto con la calificación de actividades según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas – Decreto 2414/61 del 30 de Noviembre, “B.O.E.” número 292 de 7 de Diciembre- y la adecuación de usos y construcciones a lo permitido encada tipo de suelo y en las diferentes zonas de protección del suelo no urbanizable, permitirá la compatibilización de las diferentes actividades necesarias para el desarrollo del municipio, y la defensa del medio ambiente y mejora de la calidad de vida.

2. Los aspectos analizados en este capítulo son los que siguen:

- Aguas residuales
- Contaminación atmosférica
- Olores
- Incendios y peligro de explosión
- Ruidos y Vibraciones

#### Art. 93. – AGUAS RESIDUALES

1. No está permitido el vertido directo a los cauces naturales de ningún tipo de aguas sucias domésticas o industriales
2. Estos vertidos podrán realizarse:

- a) A la Red general de alcantarillado
- b) Al terreno mediante un previo filtrado.

3. A la Red General de Alcantarillado verterán todas las actividades localizadas en suelo urbano y apto para urbanizar y aquellas otras que estuvieran localizadas a una distancia menor o igual a 50 metros del sistema general de saneamiento.

Para el vertido a la red citada se garantizará que el efluente reúna las características siguientes:

- a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación.
  - a.1) Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
  - a.2) No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
  - a.3) El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
  - a.4) La temperatura de los vertidos será inferior a 40°C
  - a.5) Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
  - a.6) No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado de modo que resulten algunas de las incluidas en los anteriores apartados.
  - a.7) Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- b) Referente a la protección de las Estaciones Depuradoras
  - b.1) No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las condiciones y grupos de bombeo



- b.2) No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- b.3) No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieren las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas así como a los procesos de depuración.
- b.4) No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir en los procesos de depuración.
- c) 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 en suspensión	1.000 ppm
Materia sedimentable	10 ml/l
DBO	1.000 ppm
DBQ	1.000 ppm
DQO	1.000 ppm
Relación DQO/DBO	< 2
Sulfuros	5 ppm (S)
Cianuros	2 pp, (CN)
Formol	20 ppm (HCHO)
Dióxido de azufre	5 ppme (SO <sub>2</sub> )
Cromo hexavalente	0,5 ppm
Cromo total	3 ppm
Cobre	5 ppm
Níquel	5 ppm
Cinc	10 ppm
Plomo	1 ppm

4. Cuando el vertido se realice directamente al terreno se establecerán los medios de depuración y filtrado adecuados con arreglo a las Normas NTE.ISD 1974, así como a las características y limitaciones de las construcciones y los usos definidos en estas Normas Subsidiarias de Sopena.

En todo caso las aguas que se filtren al terreno cumplirán con los índices máximos o mínimos, según el caso siguiente:

Oxígeno disuelto 20°C	mg/l >3
DBO5	mg/l < 10
DQO	mg/l < 50
S.S. totales	mg/l <30
Amonio	mg/l < 2
Fenoles	mg/l < 0,1
Cianuros	mg/l <0,05
Cromo trivalente	mg/l <0,05
Cadmio	mg/l <0,01
Cobre	mg/l < 1,5
Zinc	mg/l < 1,5
Hierro	mg/l <1
Plomo	mg/l <0,1
Mercurio	mg/l <0,01
SO <sub>4</sub>	mg/l < 250
PH	mg/l < 6-9
Aceite y grasas	mg/l < 0

5. Vertido de aguas pluviales

Las aguas pluviales deberán recoger y verterse a la red de alcantarillado, allí donde existiera.

Excepcionalmente, en aquellos caso en que la superficie a drenar sea muy grande y se prevea la creación de problemas en la red por el volumen de aguas vertidas, podrá conducirse directamente a la corriente de agua más cercana.

Previamente a su vertido se recogerán en una piscina que sirva para su desaceitado y decantación.

En ningún caso, estos vertidos podrán superar los máximos establecidos en las condiciones de vertido. Su origen estará exclusivamente en aguas de lluvia.

En las zonas de uso agrícola se tendrán en cuenta las precauciones correspondientes.

6. Queda explícitamente prohibido el vertido de basuras a cualquier curso de agua existente.
7. La protección de las aguas superficiales del Sistema General de Abastecimiento de Agua cumplirá lo dispuesto en el artículo 73.2 de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.
8. La protección de los acuíferos subterráneos en aquellas zonas más vulnerables estará a lo dispuesto en el artículo 74 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopena.

#### Art. 94 – CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

1. Las emisiones de polvo y gas, su estado y concentración y la densidad de contaminación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico, en el Decreto 833/1975, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y en estos preceptos particulares.
2. Los valores máximos de emisión de polvo y el índice de ennegrecimiento de Riugelmann serán los siguientes:

		1.1. INDUSTRIAS POR CATEGORÍA VER ARTÍCULO 115						
		1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	5 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>	
CAUDAL		Índice Riugelmann Funcionamiento actual	0	1	1	1.5	1.5	2
		Índice Riugelmann Período de arranque	1	2	2	2.5	2.5	3
		Emisión máximo de polvo Kg/h	1.5	1.5	5	5	10	25
Mgr/m <sup>2</sup> En 24 h	Densidad contaminante	Emisión total media En 24 h.	100	100	300	300	1.000	1.200
Mgr/m <sup>2</sup> En 24 h		Emisión Total Punta Durante 1 h.	200	200	600	600	2.000	2.400
Mgr/m <sup>2</sup> En 24 h		Emisión Polvo Media en 24 h	60	60	180	180	600	700
Mgr/m <sup>2</sup> En 24 h		Emisión Punta en 1 h.	120	120	360	360	1.200	1.400

3. Respecto a las concentraciones máximas admisibles se cumplirán los límites anotados:

CONTAMINANTES	UNIDAD	MAX.
Partículas sólidas	Mgr/Nm <sup>3</sup>	150
SO <sub>2</sub>	Mgr/Nm <sup>3</sup>	4.300
CO	Ppm	500
NO (como NO <sub>2</sub> )	Ppm	300
F (Total)	Mgr/Nm <sup>3</sup>	250
C1	Mgr/Nm <sup>3</sup>	230
CLH	Mgr/Nm <sup>3</sup>	460
SH <sub>2</sub>	Mgr/Nm <sup>3</sup>	10

4. Respecto al cómputo global de los contaminantes que figuran en el apartado 2 y los demás no especificado, a excepción de las partículas sólidas, los valores máximos serán los siguiente:

Categoría	1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	3 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	5 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>
Emisión global máxima (kg/h)	3	3	10	10	40	50

#### Art. 95 – OLORES

Queda prohibida la emisión de sustancias olorosas en cantidades tales que supongan en el límite con otra propiedad o con un espacio público un índice de percepción molesta.

Para la evaluación de esta molestia, si fuera el caso, por no ser ésta totalmente patente se seguirán los criterios establecidos por el “Estudio sobre la regulación de los usos industriales en los Planes de Ordenación y Ordenanzas Municipales” de la Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña.

#### Art. 96 – INCENDIO Y PELIGRO DE EXPLOSIÓN

1. Para la clasificación de las actividades se utilizan como parámetros definidores la carga térmica existente en los locales de la industria y la temperatura de inflamación del 95% en peso de los materiales en presencia.

Atendiendo a estos parámetros se establece la siguiente clasificación de actividades:

CLASE	CARGA TÉRMICA (Q)	TEMPERATURA DE INFLAMACIÓN DEL 95% EN PESO DE LOS MATERIALES
1	$0 < Q \leq 200$	>50°C
2	$200 < Q \leq 500$	>50°C
3	$500 < Q \leq 2500$	>50°C
4	$2500 < Q$	>50°C
5	$0 < Q \leq 100$	>50°C
6	$100 < Q \leq 250$	>50°C
7	$250 < Q \leq 2500$	>50°C
8	$2500 < Q$	Temperatura de inflamación superior al 50°C
0	$0 < Q \leq 50$	del 100% en peso de los materiales

2. A efectos de definición de tolerancias e incompatibilidades en el emplazamiento de actividades industriales con respecto a la vivienda o a otras actividades se establecen las siguientes situaciones relativas de ambas.

Situación relativa	Definición
A1	Industria en bajos de edificios de vivienda (1) (2)
C	Industria separada por distancia de viviendas o de industria
E	Industria contigua a industrial

(1) Industria ocupando una o más plantas consecutivas

(2) Se considera como edificio de vivienda aquel en que, al menos, el 75% de la superficie construida está dedicada a vivienda

3. En las anteriores situaciones relativas se adoptarán las medidas de protección necesarias para garantizar la minimización de la peligrosidad de la industria.

En cualquier caso deberán adoptarse:

- a) Medidas de protección contra fuego directo, radiación o efectos de explosión en todas las situaciones
- b) Medidas de protección para las vías de evacuación comunes.

4. Se establece el siguiente cuadro de incompatibilidad según situación relativa:

Situación relativa	Industrias no autorizadas en esta situación
A1	Industrias del Subgrupo 3,4,5,6,7,8 Del tipo "a" Del tipo "Ex"
C	Ninguna
E	Industrias del subgrupo 7,8 Del tipo "a" en los subgrupos 4,7,8 Del tipo "Ex"

Siendo:

a) Industrias del tipo "a"

Las que poseen un riesgo de activación alto

Industrias con riesgo de explosión:

Aquellas que almacenen o manipulen explosivos, industriales o accidentales. Se entiende por explosivos no accidentales aquellas sustancias que puedan producir un fenómeno explosivo no deseado:

- Por sí mismas (vitrocelulosa, acetileno y otras)
- Gases, vapores y polvos combustibles en suspensión aérea.
- Sustancias de elevado carácter reactivo I (por ejemplo: peróxidos)

b) Industrias tipo "Ex"

Industrias que almacenando o manipulando explosivos accidentales, no tengan previstas medidas de prevención y protección que anulen los efectos mecánicos derivados de una explosión accidental.

#### Art. 97. – RUIDOS Y VIBRACIONES

1. El nivel N 10, nivel de ruido que sólo pueden ser rebasado durante el 10% del tiempo considerado, no será superior a los valores apuntados.

ZONA	Nivel sonoro en la zona exterior a los edificios		Nivel sonoro en el interior de los edificios	
	Día	Noche	Día	Noche
Zona Industrial	75	65	--	--
Zona Residencial	65	45	40	35

2. Queda prohibido el funcionamiento o permitir el funcionamiento de cualquier elemento que originen vibraciones por encima de los umbrales de percepción de vibraciones de una persona en, o más allá de la línea de la propiedad de la fuente respectiva. A los efectos de este apartado el "umbral de percepción de vibraciones" significa el mínimo movimiento de suelo o estructura capaz de producir en la persona normal conciencia de la existencia e

vibraciones por métodos directos como son las sensaciones táctiles o visuales al observar objetos en movimiento.

**NORMAS DE PROTECCIÓN DE AREAS PAISAJÍSTICAS Y DE CONJUNTOS; EDIFICIOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERÉS; RESERVAS ARQUEOLÓGICAS.**

**Art. 98. – ALCANCE**

Las presentes Normas de Protección regularán el uso y facultad de construir hasta la elaboración de los correspondientes Planes Especiales y Catálogos respectivos de los elementos incluidos:

- En el Patrimonio Histórico-Artístico y Arquitectónico
- El Patrimonio Natural
- Las Reservas Arqueológicas

En particular, promulgada la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco se consideran cuatro grados de protección de acuerdo a las siguientes categorías:

- Monumentos y Conjuntos Monumentales (calificados e inventariados)
- Monumentos y Conjuntos Monumentales (con expediente incoado para su protección e inventariado)
- Zonas de Presunción Arqueológica.
- Construcciones de interés cultural.

Por lo que respecta a las tres primeras, cualquier obra a realizar sobre zonas de presunción arqueológica y los edificios afectados de la declaración o incoación de Bien de Interés Cultural en las categorías mencionadas, precisará de la autorización previa, siendo preceptiva y vinculante la resolución de dicho órgano del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia.

Para la última categoría de inclusión en inventario o construcción de simple interés cultural, se previene del precepto legal en orden al deber de comunicar cualquier proyecto de obra al mismo Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Bizkaia.

**Art. 99. – PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO**

1. Los bienes inmuebles del Patrimonio Histórico – Arquitectónico del municipio se dividen en tres categorías:

**1.1. Bienes inmuebles declarados o incoados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

1.1.1. Monumentos declarados o incoados arquitectónicos:

<u>Denominación</u>	
Torre Urrutia	BOPV nº 155, 18 Agosto 1998
Torre de Llano II	BOPV nº 25, 5 feb. 2002
Torre de la Puente	BOPV nº 25, 5 feb. 2002
Torre de Villa	BOPV nº 25, 5 feb. 2002
Torre de Garai	BOPV nº 25, 5 feb. 2002
Conjunto Monumental	
Palacios de Okendo de Arriba y Abajo	Todavía sin publicar.

El Conjunto Monumental de los Palacios de Okendo de Arriba y Abajo se hallan inscritos en el inventario mediante la Resolución del 22 de enero de 2003 del Viceconsejero de Cultura juventud y deportes. A fecha de hoy todavía están pendientes de su publicación en el BOPV.

Para estos Bienes la Ley de Patrimonio Cultural prevé la puesta en valor, conservación y protección de los valores que justificaron la declaración monumental del inmueble y su entorno. Por ello las intervenciones deberán limitarse a intervenciones de Restauración Conservadora tal como se define en el Anexo I “Intervenciones de

Rehabilitación” contenida en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

La situación de Ruina para este tipo de Bienes queda regulada en el Artículo 36 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

### 1.2. Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos o conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las intervenciones permitidas en estos elementos serán las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el Anexo I “Intervenciones de Rehabilitación” contenida en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Denominación	barrio
Iglesia de Santa María (La Asunción)	Mercadillo
Iglesia de San Martín	Carral 26
Iglesia de San Bartolomé	Avellaneda 4
Iglesia de San Pedro	San Pedro 1
Iglesia de Santa Cruz	La Barrieta abajo 1
Torre de Juntas de La Avellaneda	Avellaneda 10
Casa de Teniente	Avellaneda 11A
Ferrería-Molino de Pendiz	Arenao
Hornos de calcinación de Mina Catalina (Saratxaga)	El Castaño
Ayuntamiento	Mercadillo
Palacio de Revilla	Revilla 4
Palacio de Loizaga	Avellaneda 1
Fuente de Los Cotarros	Cotarros
Chalet de Quintana	La Baluga 1
Fuente de Mercadillo	Mercadillo 1
Casa de Hierro	San Pedro 2
Casa La Baluga 41	La Baluga 41
Palacio Carral 14	Carral 14
Puente nº 4	Mercadillo
Túmulo sin identificación Cementerio Carral	Carral
Portada Cementerio Mercadillo	Mercadillo
Capilla Sota Cementerio Mercadillo	Mercadillo

### 1.3. Bienes inmuebles propuestos para ser custodiados a nivel municipal por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las obras que se realicen en estos Bienes respetarán su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma según se define en el en el Anexo I “Intervenciones de Rehabilitación” contenida en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Denominación	barrio
Casa Mendieta	Carral 27
Casa de Sota	Mercadillo 7
Fuente de las Escuelas	Mercadillo
Casa Mercadillo 44-46	Mercadillo 44-46
Casa Mercadillo 56	Mercadillo 56
Palacio Peñoñori	Mercadillo 68
Palacio Llano	Mercadillo 78
Torre de Alcedo	Arroyos 11
Palacio de Alcedo	Arroyos 8

Palacio Los Cotarros	Los Cotarros 6
Villa María	La Baluga 3
Villa Julita	La Baluga 5
Fuente La Baluga	La Baluga
Fuente La Baluga	La Baluga
Ermita Santa Ana	Santa Ana 1
Fuente San Pedro	La Baluga
Fuente La Cubería	La Cubería
Villa San Pedro 4	San Pedro 4
Fuente San Viator	San Cristóbal
Fuente San Viator	San Cristóbal
Torre de Llano	Llano 27
Fuente Santa Ana	Las Ribas
Casa Las Ribas 9	Las Ribas 9
Ermita de San Roque	Carral 7
Fuente de la Cruz Roja	Carral
Casa Carral 9	Carral 9
Palacio de Biota	Carral 8
Palacio de Balparda	Carral 4
Casa Carral 17	Carral 17
Casa Lanzagorta	Carral 24
Torre Nueva de Alcedo	Carral 34
Fuente de San Martín	Carral
Casa Revilla S/N	Revilla S/N
Casa Revilla 3	Revilla 3
Palacio Gonzalez Olasso	Carral
Casa Avellaneda 12	Avellaneda 12
Ermita del Angel	Avellaneda 12
Casa Retola 15	Retola 15
Casa de Marina	Retola 16
Iglesia de San Cosme	Cabañuela 19
Palacio de Trucios	Peñuelos 13
Ermita de San Luis Gonzaga	Alen
Fuente Abrevadero	Labarrieta
Casa de Mineros 28 y 29	El Sel 27-28
Casa de Mineros El Sel	El Sel 29-30-31-32
Casa Mercadillo 43	Mercadillo 43
Casa Mercadillo 45	Mercadillo 45
Casa Las Ribas 10	Las Ribas 10
Fuente Las Muñecas	Las Muñecas
Fuente Cio. Uribarri	Las Muñecas
Casa La Barrieta de Abajo 9	La Barrieta de Abajo 9
Casa Los Cotarros 4	Los Cotarros 4
Casa Amez 4	Amez
Casa Arroyo 8	Arroyo
Casa El Acebal 1	El Acebal
Casa La Venta	Las Muñecas
Casa Los Cotarros 3	Los Cotarros
Ferrería de Llantada	Mercadillo
Coto Minero de Alen	Alen
Lavadero de Mineral de Las Minas San Pedro y San José	La Cilla

#### 1.4. Calzada Romana.

La ubicación de este elemento se puede comprobar en el plano nº 11. Patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y arqueológico.

Su tratamiento a efectos de protección será el mismo que el de los hallazgos aislados del artículo 112.

En cualquier caso se evitará, en la medida de lo posible, su utilización por vehículos a motor.



**Art. 100. – PATRIMONIO NATURAL**

1. Constituido por los espacios públicos de valor paisajístico o de especial interés Equipamental y aquellos otros privados, de mayor o menor diseño y valor botánico sin los que no se entiende el correspondiente edificio considerado de valor histórico-artístico, o se prevé su incorporación al Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.
2. Las zonas de protección paisajística de Avellaneda y Las Muñecas estarán a lo dispuesto en el artículo 58 de la Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta.

Los espacios públicos de artículo 38.2 de esta Primera Revisión de las Normas Subsidiarias de Sopuerta, incluidos en el Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:

- Campa de Santa Ana
- Parque Las Balsas
- Campa de San Roque

Se atenderán a la normativa particular de las Ínsulas 11, 12 y 13, respectivamente.

3. Queda prohibida explícitamente cualquier modificación en la integridad de la cubierta vegetal de los suelos vinculados al Palacio de Berlanga en Mercadillo a al Residencia Eguzkia en San Pedro hasta la puesta en ejecución de las previsiones de planeamiento contenidas en la normativa particular de la ínsulas 1 y 14 respectivamente.  
Por lo que respecta a los jardines privados a los edificios que se nombra.

- Barrio La Baluga, 32-34
- Barrio Las Ribas, 17 bis
- Barrio La Baluga, 1 y 1 bis (en la actualidad Geriátrico “Bizi Berria”)
- Barrio Mercadillo, 3
- Barrio Mercadillo, 26

Cualquier alteración en plantaciones, configuración y diseño precisará de la previa aprobación municipal del proyecto elaborado por técnico competente.

**Art. 101. – ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

Declaradas como tales por la Resolución de 15 de septiembre de 1997 y publicada en el BOPV nº 189 de 3 de octubre de 1997.

A tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar en las citadas Zonas deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del decreto 234/1996 de 8 de octubre siendo posteriormente competencia de la Diputación Foral determinar si es necesario o no el proyecto arqueológico como paso pertinente para la concesión de la autorización previa a la licencia de obras.

De acuerdo a la citada Resolución se definen las siguientes tipologías de área de protección:

Clave A: Área intramuros del edificio.

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

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

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

Clave E: Área que se especifica en el plano.

A tenor del esquema expuesto, la enumeración de las Zonas de Presunción Arqueológica que se acompaña, concreta el ámbito de protección de cada una de ellas. Son las siguientes:

6. Ermita del Angel /Hospedería (A)
7. Casa-Torre de Urrutia (B)
8. Iglesia de San Martín de Carral (Vieja) (B)

9. Palacio de Merino/de Quadra-Llanera (A)
11. Torre de Garay (A)
12. Torre de Villa (A)
13. Palacio Revilla (A)
14. Casa-Torre de Puente / de Mendieta (B)
15. Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción (A)
16. Ferretería de Llantada (hoy molino) (D)
17. Iglesia de San Pedro Apóstol (A)
18. Torre de Llano (A)
19. Torre de Las Ribas (A)
20. Iglesia de Santa Cruz (A)
21. Casa Labarrieta de Abajo (B)
22. Molino Viejo de Labarrieta (D)
24. Ferretería de Labarrieta (D)
25. Ermita de Santa Lucía (A)
26. Iglesia de San Cosme y San Damián (vieja) (A)
27. Ermita de Santa Águeda (hoy garaje) (A)
28. Molino de La Presa (D)
29. Torre Vieja de Alcedo (B)
30. Casa-Torre Nueva de Alcedo (A)
31. Ferretería el Arenao / de Pendiz (D)

**Art. 102. – PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.**

1. Zonas Arqueológicas a declarar Monumento.

Existen en el municipio de Sopuerta una serie de elementos o yacimientos arqueológicos a los que en breve plazo se abrirá expediente de inclusión en el Registro de Bienes Culturales Calificados o en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Dichas Zonas Arqueológicas se conocen bajo la denominación de:

- 1.- Cueva de los Franceses (Bº La Linde).
- 23.- Asentamiento de Ilso Betaio (Bº Alén).
- 32.- Dolmen de Tres Piquillos (Bº Alén).

Para todas estas zonas se aplicará el Régimen de Protección que establece la Ley 7/1990 en el artículo 45.5.

La Sima del Hoyo se excluye de la categoría de Monumento en la Orden nº 12 de 5 de diciembre de 2001 de la Consejera de Cultura y publicada en el BOPV nº 1 de 2 de enero de 2002.

La Cueva de la Jorja no se inscribe como Bien Cultural de acuerdo a la Orden nº 5070 de 2 de agosto de 2001 de la Consejera de Cultura y publicada en el BOPV nº 177 12 de septiembre de 2001.

Quedando demostrado su escaso valor arqueológico en las citadas Órdenes tanto la Sima del Hoyo como la Cueva de la Jorja no se recogen dentro de las zonas arqueológicas a declarar monumento.

**Art. 103. – HALLAZGOS AISLADOS.**

Se trata de lugares en los que no se ha constatado la existencia de yacimiento *in situ*, sino que únicamente se han recogido algunos materiales en superficie, escasos y normalmente poco significativos.

En estas zonas, previo a cualquier obra que suponga alteración del terreno, se establecerá la obligatoriedad de llevar a cabo la prospección del terreno, superficial y mediante catas, lo que permitirá conocer la existencia o no en la zona de yacimientos de cronología prehistórica y en base a sus resultados se establecerán las medidas correctoras más oportunas para la ejecución de las obras planteadas.

Dichos lugares son los siguientes:

- Peñas Blancas (B° Alén).
- Aia 1 (B° Alén).
- Aia 2 (B° Alén).
- IL 1 (B° Alén).
- IL 2 (B° Alén).
- IL 3 (B° Alén).
- Mello (B° Alén).

Bilbao, 3 de Febrero de 2004

Fdo. Mariano Ortega Sánchez del Río  
Arquitecto en representación de a4sc.