

AYUNTAMIENTO DE SOPUERTA

NORMAS SUBSIDIARIAS TIPO B
DEL MUNICIPIO DE SOPUERTA

PRIMERA REVISIÓN
TEXTO REFUNDIDO 3
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

VOLUMEN 2
FICHAS CARACTERÍSTICAS

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

FEBRERO 2004

EQUIPO REDACTOR:
A4SC URBANISMO Y EDIFICACION

INDICES

VOLUMEN 2**FICHAS DE CARACTERÍSTICAS**

1. SUELO URBANO.

1.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO:

S.U.R.C.1
 S.U.R.C.2
 S.U.R.C.3
 S.U.R.C.4

1.2. UNIDADES DE EJECUCION RESIDENCIALES:

U.E.R.1	U.E.R.8
U.E.R.2	U.E.R.9
U.E.R.3	U.E.R.10
U.E.R.4	U.E.R.11
U.E.R.5	U.E.R.12
U.E.R.6	U.E.R.13
U.E.R.7	U.E.R.14

1.3. ACTUACIONES ASISTEMATICAS:

A.A.1
 A.A.2
 A.A.3
 A.A.4
 A.A.5

1.4. SUELO URBANO INDUSTRIAL CONSOLIDADO S.U.I.C.

1.5. UNIDADES DE EJECUCION INDUSTRIALES:

U.E.I.1	U.E.I.5
U.E.I.2	U.E.I.6
U.E.I.3	U.E.I.7
U.E.I.4	

2. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

S.A.P.U.R.1	S.A.P.U.R.7
S.A.P.U.R.2	S.A.P.U.R.8
S.A.P.U.R.3	S.A.P.U.R.9
S.A.P.U.R.4	S.A.P.U.R.10
S.A.P.U.R.5	S.A.P.U.R.11
S.A.P.U.R.6	

3. SISTEMAS GENERALES.

U.E.E.1	SG1
U.E.E.2	SG2
U.E.E.3	SG3
U.E.E.4	SG4
U.E.E.5	SG5
	SG6
	SG7

1. SUELO URBANO

1. DIVISION DEL SUELO URBANO

A los efectos de establecer un régimen jurídico concreto en el desarrollo de éstas NN.SS. el suelo urbano se divide, en función de los usos globales y grado de consolidación de su actual ordenación y edificación, en suelo urbano residencial consolidado, unidades de ejecución residenciales, actuaciones asistemáticas, suelo urbano industrial consolidado y unidades de ejecución industriales. No existe el Uso Global Terciario en el municipio.

1.1. SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO (S.U.R.C.):

Es la parte del Suelo Urbano con uso dominante residencial que se halla consolidado por la edificación en cualquiera de sus tipologías y para el cual no se prevé desde la Revisión de las NN.SS. ninguna transferencia de ordenación, uso, ni de aprovechamiento.

Las edificaciones existentes tras la aprobación de estas NN.SS. deberán cumplir las determinaciones del planeamiento en todos sus aspectos - usos, ordenación y aprovechamiento -.

Los edificios que no cumplan alguna de estas determinaciones quedarán en situación de fuera de ordenación, no permitiéndose en las mismas obra alguna de Consolidación, Reforma y Ampliación, pero sí aquellas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Dentro de este tipo de suelo se definen cuatro posibilidades S.U.R.C. 1, S.U.R.C. 2, S.U.R.C. 3 y S.U.R.C.4 cuya normativa particular se detalla a continuación:

S.U.R.C.1

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	Las existentes.
PARCELA MINIMA:	Las existentes (con carácter indivisible)
ALINEACIONES:	Las existentes.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]

S.U.R.C.2

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	Las existentes.
PARCELA MINIMA:	Las existentes (con carácter indivisible)
ALINEACIONES:	Las existentes.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Colectivo [R-4] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-2, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	Para cualquier actuación de sustitución se exigirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

S.U.R.C.3

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	Las existentes.
PARCELA MINIMA:	Las existentes (con carácter indivisible)
ALINEACIONES:	Las existentes.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-2, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	Para cualquier actuación de sustitución se exigirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

S.U.R.C.4 (Palacios de Oquendo)

NUMERO MAXIMO VIVIENDAS:	2 por cada palacio.
ALTURA MAXIMA:	La que tienen los edificios existentes.
PARCELA MINIMA:	Las existentes (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	El existente.
ALINEACIONES:	Las existentes.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-2, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	No se permiten actuaciones de sustitución.

1.2. UNIDADES DE EJECUCION RESIDENCIALES (U.E.R.):

Las U.E.R. comprenden todas aquellas áreas del Suelo Urbano Residencial cuyo grado de consolidación, ordenación, o usos actuales, no son acordes con lo previsto en la presente Revisión de las NN.SS. y para las cuales las mismas señalan una ordenación alternativa, así como un régimen específico.

En las Unidades de Ejecución Residenciales tendrán carácter vinculante en lo que se refiere a aprovechamiento, aquellas determinaciones que se refieren a la superficie total construida sobre rasante y bajo rasante, así como la altura máxima en número de plantas.

Las alturas parciales deberán cumplir la Normativa General de Edificación.

La distribución de usos tiene carácter orientativo, siendo vinculantes las condiciones establecidas en la normativa.

El número máximo de viviendas también tendrá carácter vinculante.

Las viviendas existentes así como su aprovechamiento computan a efectos de los parámetros máximos permitidos.

Se urbanizarán los viales y aceras previstos en estos ámbitos y se cederán los viales y espacios libres de dominio y uso público al Ayuntamiento previamente a la construcción de cualquier edificación en ellos.

Los terrenos ocupados por sótanos que excedan de la superficie proyección de la edificación serán de titularidad privada, pudiendo asignarse al uso público en superficie.

Se posibilita la variación de las alineaciones señaladas para la edificación, dentro de las superficies de titularidad privada, a través de un Estudio de Detalle siendo vinculantes las alineaciones a viales.

Así mismo se posibilita mediante la redacción de un P.E.R.I. (cuyo ámbito coincida con el de la Unidad) la variación de las alineaciones de la edificación cuando éstas fueran a invadir algún espacio público en la ordenación de la U.E.R.

Se establecen catorce Unidades de Ejecución Residenciales: U.E.R.1, U.E.R.2, U.E.R.3, U.E.R.4, U.E.R.5, U.E.R.6, U.E.R.7, U.E.R.8, U.E.R.9, U.E.R.10, U.E.R.11, U.E.R.12, U.E.R.13, U.E.R.14.

U.E.R.1

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	6
ALTURA MAXIMA:	PB+2+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	750 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Colectivo [R-4] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.2

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	6
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	1800 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.3

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	1
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	300 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.4

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	8
ALTURA MAXIMA:	PB+2+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	837 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Colectivo [R-4] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.5

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	36
ALTURA MAXIMA:	PB+2+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	4500 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Colectivo [R-4] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.6

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	5
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	1500 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.7

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	27
ALTURA MAXIMA:	UNIFAMILIARES [2ª, 2b, 2c]: PB+1+BC COLECTIVA [4]: PB+2+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	4250 m2.
ALINEACIONES:	Las representadas en los planos.
OCUPACION MAXIMA:	30% solamente en unifamiliares.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial [R-2, R-4] Usos permitidos: Residencial [R-2, R-4, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.8

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	8 (existen ya 2).
ALTURA MAXIMA:	PB+2+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	1250 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Colectivo [R-4] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

Se evitará en todo momento la cubrición del arroyo existente manteniendo su cauce además de recuperar la vegetación de sus márgenes y descubrir los tramos que se encuentren entubados.

U.E.R.9

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	3
ALTURA MAXIMA:	PB+2+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	450 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Colectivo [R-4] Usos permitidos: Residencial [R-4,R-2, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.10

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	3
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	1004 m2.
ALINEACIONES:	Las definidas en los planos.
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.11

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	6
ALTURA MAXIMA:	PB+2+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	750 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Colectivo [R-4] Usos permitidos: Residencial [R-4, R-5, R-6] Terciario [C-1, C-2, C-3, C-4, C-5] Industrial [1,2] Garaje [G-1, G-2] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.12

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	7
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	2100 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

U.E.R.13

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	2
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	600 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación

U.E.R.14

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	1
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	300 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación

1.3. ACTUACIONES ASISTEMATICAS EN SUELO URBANO (A.A.):

Se trata de aquellos ámbitos de ejecución en suelo urbano que no necesitan desarrollarse mediante ningún sistema de actuación.

Tendrán carácter vinculante los mismos parámetros que en las Unidades de Ejecución.

Se establecen las siguientes Actuaciones Asistemáticas: A.A.1, A.A.2, A.A.3, A.A.4, A.A.5 Cuya normativa particular se detalla en las siguientes páginas.

A.A.1

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	1
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	300 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]

CONDICIONES DE GESTION:

Se urbanizarán los viales y aceras previstos en estos ámbitos y se cederán los viales y espacios libres de dominio y uso público al Ayuntamiento previamente a la construcción de cualquier edificación en ellos.

A.A.2

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	1
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	300 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]

CONDICIONES DE GESTION:

Se urbanizarán los viales y aceras previstos en estos ámbitos y se cederán los viales y espacios libres de dominio y uso público al Ayuntamiento previamente a la construcción de cualquier edificación en ellos.

A.A.3

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	1
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	300 m2.
SEPARACION A LINDEROS:	5 metros
SEPARACION A COLINDANTES:	5 metros
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]

Se evitará en todo momento la cubrición del arroyo existente manteniendo su cauce además de recuperar la vegetación de sus márgenes y descubrir los tramos que se encuentren entubados.

A.A.4

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	1
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	300 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]

A.A.5

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	1
ALTURA MAXIMA:	PB+1+BC
PARCELA MINIMA:	Las definidas en los planos (con carácter indivisible)
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	300 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Residencial Unifamiliar [R-2] Usos permitidos: Residencial Unifamiliar [R-2] Terciario [C-4] Garaje [G-1] Equipamiento [Ec] Espacios Libres [EL]

1.4. SUELO URBANO INDUSTRIAL CONSOLIDADO (S.U.I.C.):

Es la parte de Suelo Urbano Industrial con uso dominante industrial que se halla consolidado por la edificación y cuya actual ordenación proviene, o bien de la aplicación directa de los parámetros urbanísticos que las NN.SS. objeto de revisión otorgaban al Suelo Urbano Industrial, o bien contenida en los Planes Parciales en base a las cuales han sido calificadas. Son áreas para las cuales no se prevé desde la Revisión ninguna transferencia de ordenación, uso ni aprovechamiento.

Independientemente de la regulación de usos y ordenanzas que les sean de aplicación son parte integrante del Suelo Urbano que la Revisión de las NN.SS. recoge y consolida.

Todos ellos deberán acomodar su instalación a la legislación vigente.

De cara a una posible sustitución tanto su aprovechamiento como sus alineaciones, perfiles y volúmenes serán como máximo los existentes, nunca superando la altura de 7 metros a cornisa y 10 metros a alero y un número de plantas máximo de PB+1+BC.

1.5. UNIDADES DE EJECUCION INDUSTRIALES (U.E.I.):

El Suelo Urbano Industrial No Consolidado se halla dividido en U.E.I. Es objetivo de su delimitación el facilitar una gestión autónoma de estas zonas, algunas relativamente consolidadas por la edificación, que no cuentan sin embargo con unos niveles mínimos de urbanización y servicios y/o que no contienen una ordenación acorde con el modelo propuesto por la Revisión de las NN.SS. El objetivo de cada una de las U.E.I. es regular los aprovechamientos, y posibilitar una gestión a través del Sistema de Actuación adoptado mediante lo cual se pueda completar la ordenación, urbanización y posterior asentamiento de la edificación.

Se establecen las siguientes Unidades de Ejecución Industriales: U.E.I.1, U.E.I.2, U.E.I.3, U.E.I.4, U.E.I.5, U.E.I.6, U.E.I.7.

U.E.I.1

ALTURA MAXIMA:	a cornisa: 10 metros a cumbrera: 13 metros
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	Se permite una ampliación del pabellón existente no superior a 500 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Industrial Usos permitidos: Industrial [1,2,3,4]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

-Se garantizará la conexión de infraestructuras y servicios, especialmente la vialidad con las redes de servicio existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado y telefonía)

- Así mismo se acondicionará el acceso desde la BI 2701 de manera que sea adecuado para soportar un tráfico como el que se prevé. Este acceso tendrá que ser aprobado por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

- Todo ello previo a la concesión de cualquier licencia.

- El ancho mínimo de la calzada será de 7 metros garantizando además la accesibilidad mediante la construcción de al menos una acera que se ajuste a lo establecido por la Ley 20/1997 y al Decreto 68/2000 de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas que la desarrollan.

U.E.I.2

ALTURA MAXIMA: a cornisa: 10 metros
a cumbrera: 13 metros

APROVECHAMIENTO MAXIMO: 3956 m2.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos.

OCUPACION MAXIMA: 37%

CUBIERTA:

Establecidas las alturas máximas de suelo a cornisa y de suelo a cumbrera, sólo se permitirán sobre el plano de cubierta elementos tales como: chimeneas; puentes; maquinaria de cargas; puentes grúa; instalaciones de transporte y conducción; torres de secado y fraccionamiento; depósitos de gravedad y cualquier otro elemento técnico al servicio de instalación industria y que no represente aumento de edificabilidad

VUELOS:

No se permiten.

SOTANOS:

No se permiten.

PARCELA EDIFICABLE:

- Parcela mínima (195 (Ciento noventa y cinco) metros cuadrados, con un frente mínimo de 7,75 (siete con setenta y cinco centésimas) metros
- se permitirán: Las agregaciones sucesivas en orden a configurar el menor número de parcelas. Las ampliaciones de las industrias establecidas.

CONDICIONES DE USO: Uso dominante:
Industrial
Usos permitidos:
Industrial [1,2,3,4]

CONDICIONES DE GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

U.E.I.3

ALTURA MAXIMA: a cornisa: 10 metros
a cumbrera: 13 metros

APROVECHAMIENTO MAXIMO: 4058 m2.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos.

OCUPACION MAXIMA: 37%

CUBIERTA:

Establecidas las alturas máximas de suelo a cornisa y de suelo a cumbrera, sólo se permitirán sobre el plano de cubierta elementos tales como: chimeneas; puentes; maquinaria de cargas; puentes grúa; instalaciones de transporte y conducción; torres de secado y fraccionamiento; depósitos de gravedad y cualquier otro elemento técnico al servicio de instalación industria y que no represente aumento de edificabilidad

VUELOS:

No se permiten.

SOTANOS:

No se permiten.

PARCELA EDIFICABLE:

- Parcela mínima (195 (Ciento noventa y cinco) metros cuadrados, con un frente mínimo de 7,75 (siete con setenta y cinco centésimas) metros
- se permitirán: Las agregaciones sucesivas en orden a configurar el menor número de parcelas. Las ampliaciones de las industrias establecidas.

CONDICIONES DE USO: Uso dominante:
Industrial
Usos permitidos:
Industrial [1,2,3,4]

CONDICIONES DE GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

U.E.I.4

ALTURA MAXIMA: a cornisa: 10 metros
a cumbre: 13 metros

APROVECHAMIENTO MAXIMO: 4529 m2.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos.

OCUPACION MAXIMA: 37%

CUBIERTA:

Establecidas las alturas máximas de suelo a cornisa y de suelo a cumbre, sólo se permitirán sobre el plano de cubierta elementos tales como: chimeneas; puentes; maquinaria de cargas; puentes grúa; instalaciones de transporte y conducción; torres de secado y fraccionamiento; depósitos de gravedad y cualquier otro elemento técnico al servicio de instalación industria y que no represente aumento de edificabilidad

VUELOS:

No se permiten.

SOTANOS:

No se permiten.

PARCELA EDIFICABLE:

- Parcela mínima (195 (Ciento noventa y cinco) metros cuadrados, con un frente mínimo de 7,75 (siete con setenta y cinco centésimas) metros
- se permitirán: Las agregaciones sucesivas en orden a configurar el menor número de parcelas. Las ampliaciones de las industrias establecidas.

CONDICIONES DE USO: Uso dominante:
Industrial
Usos permitidos:
Industrial [1,2,3,4]

CONDICIONES DE GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

U.E.I.5

ALTURA MAXIMA: a cornisa: 10 metros
a cumbrera: 13 metros

APROVECHAMIENTO MAXIMO: 3401 m2.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos.

OCUPACION MAXIMA: 37%

CUBIERTA:

Establecidas las alturas máximas de suelo a cornisa y de suelo a cumbrera, sólo se permitirán sobre el plano de cubierta elementos tales como: chimeneas; puentes; maquinaria de cargas; puentes grúa; instalaciones de transporte y conducción; torres de secado y fraccionamiento; depósitos de gravedad y cualquier otro elemento técnico al servicio de instalación industria y que no represente aumento de edificabilidad

VUELOS:

No se permiten.

SOTANOS:

No se permiten.

PARCELA EDIFICABLE:

- Parcela mínima (195 (Ciento noventa y cinco) metros cuadrados, con un frente mínimo de 7,75 (siete con setenta y cinco centésimas) metros
- se permitirán: Las agregaciones sucesivas en orden a configurar el menor número de parcelas. Las ampliaciones de las industrias establecidas.

CONDICIONES DE USO: Uso dominante:
Industrial
Usos permitidos:
Industrial [1,2,3,4]

CONDICIONES DE GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

U.E.I.6

ALTURA MAXIMA: a cornisa: 10 metros
a cumbrera: 13 metros

APROVECHAMIENTO MAXIMO: 3956 m2.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos.

OCUPACION MAXIMA: 37%

CUBIERTA:

Establecidas las alturas máximas de suelo a cornisa y de suelo a cumbrera, sólo se permitirán sobre el plano de cubierta elementos tales como: chimeneas; puentes; maquinaria de cargas; puentes grúa; instalaciones de transporte y conducción; torres de secado y fraccionamiento; depósitos de gravedad y cualquier otro elemento técnico al servicio de instalación industria y que no represente aumento de edificabilidad

VUELOS:

No se permiten.

SOTANOS:

No se permiten.

PARCELA EDIFICABLE:

- Parcela mínima (195 (Ciento noventa y cinco) metros cuadrados, con un frente mínimo de 7,75 (siete con setenta y cinco centésimas) metros
- se permitirán: Las agregaciones sucesivas en orden a configurar el menor número de parcelas. Las ampliaciones de las industrias establecidas.

CONDICIONES DE USO: Uso dominante:
Industrial
Usos permitidos:
Industrial [1,2,3,4]

CONDICIONES DE GESTION:

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

U.E.I.7

ALTURA MAXIMA:	a cornisa: 10 metros a cumbreira: 13 metros
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	Se permite una ampliación del pabellón existente no superior a 1000 m2.
ALINEACIONES:	Las señaladas en los planos.
OCUPACION MAXIMA:	30%
CONDICIONES DE USO:	Uso dominante: Industrial Usos permitidos: Industrial [1,2,3,4]
CONDICIONES DE GESTION:	
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación.

-Se garantizará la conexión de infraestructuras y servicios, especialmente la vialidad con las redes de servicio existentes (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado y telefonía)

- Así mismo se acondicionará el acceso desde la BI 2701 de manera que sea adecuado para soportar un tráfico como el que se prevé. Este acceso tendrá que ser aprobado por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

- Todo ello previo a la concesión de cualquier licencia.

- Además de acuerdo con el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV, la edificación deberá respetar un retiro de 16 metros respecto al cauce del río y la urbanización habrá de retirarse 8 metros.

- El ancho mínimo de la calzada será de 7 metros garantizando además la accesibilidad mediante la construcción de al menos una acera que se ajuste a lo establecido por la Ley 20/1997 y al Decreto 68/2000 de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas que la desarrollan.

2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

2.DIVISION DEL S.A.P.U.

En función del uso global preferente en estas NN.SS. solamente se contempla el SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL (S.A.P.U.R.).

Se establecen los siguientes sectores : S.A.P.U.R.1, S.A.P.U.R.2, S.A.P.U.R.3, S.A.P.U.R.4, S.A.P.U.R.5, S.A.P.U.R.6, S.A.P.U.R.7, S.A.P.U.R.8, S.A.P.U.R.9, S.A.P.U.R.10 y S.A.P.U.R.11 cuya normativa particular se detalla en las páginas siguientes.

2.1. REGIMEN Y USOS DEL S.A.P.U.R.

El S.A.P.U.Residencial es el que está destinado preferentemente a albergar éste uso.

El uso dominante de este S.A.P.U. es el residencial. Son también usos propios del mismo, los usos complementarios del residencial, tales como el de actividades terciarias, el Uso de Garaje y el Uso de Equipamiento, con las limitaciones que se fijan en los Planes Parciales que los desarrollen.

De los parámetros urbanísticos referenciados en la ficha correspondiente a cada S.A.P.U. únicamente tendrán carácter vinculante los parámetros relativos a la densidad máxima, coeficiente de aprovechamiento, uso dominante y las alineaciones a cauces, infraestructuras, a Suelo No Urbanizable y a otras zonas colindantes.

El resto de las determinaciones especificadas en la ficha correspondiente a cada S.A.P.U.R. tendrá carácter orientativo y su concreción vendrá establecida a través de los correspondientes Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores delimitados.

Del conjunto de elementos que conforman la ordenación expresamente grafiada, solo tendrá carácter vinculante en la redacción de los Planes Parciales que desarrollen estos sectores, los esquemas básicos de vialidad planteados en cada uno de ellos así como el sistema de conexión previsto con el Sistema General de Comunicaciones. El resto de las determinaciones gráficas representadas se establece con carácter orientativo.

2.2.REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN S.A.P.U.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, el régimen provisional para los edificios existentes, vendrá regulado por las determinaciones contenidas en la legislación Urbanística vigente.

S.A.P.U.R.1**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 3,98 Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 40

Aprovechamiento lucrativo máximo: 10.000 m².

Altura máxima: PB + 1P + BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar aislada, bifamiliar o agrupada R[2a, 2b, 2c].

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda unifamiliar con parcela de jardín propio.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y como mínimo de 5 metros.

Se respetarán las conexiones planteadas con la vialidad existente así como con la propuesta en la U.E.R.5 y U.E.R.7.

No se permitirá acceder a ninguna vivienda del Sector a través de la calzada romana.

El pavimento de los viales en su intersección con la calzada romana será tipo adoquín con carácter peatonal.

S.A.P.U.R.2**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 1,7662Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 38

Aprovechamiento lucrativo máximo: 5350 m2.

Altura máxima: Vivienda unifamiliar adosada (R2c): PB+1P+BC
Vivienda colectiva (R4): PB+2P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial agrupada R[2c] y Residencial colectiva R[4] (un mínimo de 24 viviendas colectivas en total).

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda unifamiliar agrupada con parcela de jardín propio y vivienda colectiva con posibilidad de disponer de parcela de jardín propio en plantas bajas.

Se deberá respetar en todo el Sector una línea de edificación de 12 metros a partir de la arista exterior de la calzada de la BI 3601.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y como mínimo de 5 metros.

Se respetarán las conexiones principales con la vialidad existente.

S.A.P.U.R.3**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 2,815Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 78

Aprovechamiento lucrativo máximo: 12462 m2.

Altura máxima: Vivienda unifamiliar adosada (R2c): PB+1P+BC
Vivienda colectiva (R4): PB+2P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial agrupada R[2c] y Residencial colectiva R[4] (un mínimo de 54 viviendas colectivas en total).

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda unifamiliar agrupada con parcela de jardín propio y vivienda colectiva con posibilidad de disponer de parcela de jardín propio en plantas bajas.

Se deberá respetar en todo el Sector una línea de edificación de 12 metros a partir de la arista exterior de la calzada de la BI 3601 y la BI 3603.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y como mínimo de 5 metros.

Se respetarán las conexiones principales con la vialidad existente.

Se evitará en todo momento la cubrición del arroyo existente manteniendo su cauce además de recuperar la vegetación de sus márgenes y descubrir los tramos que se encuentren entubados.

Además se mantendrán unas distancias mínimas de la edificación y la urbanización respecto del arroyo Tremoral de 12 y 2 metros respectivamente de acuerdo al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

S.A.P.U.R.4**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 1,8366Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 48

Aprovechamiento lucrativo máximo: 6900 m2.

Altura máxima: Vivienda unifamiliar adosada (R2c): PB+1P+BC
Vivienda colectiva (R4): PB+2P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial agrupada R[2c] (no más de 25%) y Residencial colectiva R[4] .

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda unifamiliar agrupada con parcela de jardín propio y vivienda colectiva con posibilidad de disponer de parcela de jardín propio en plantas bajas.

Se deberá respetar en todo el Sector una línea de edificación de 12 metros a partir de la arista exterior de la calzada de la BI 3603.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y como mínimo de 5 metros.

Se respetarán las conexiones principales con la vialidad existente.

Se deberá conservar el cauce y la vegetación asociada al arroyo existente y cumplir lo establecido por la Ley de Aguas y el P.T.S. en cuanto a servidumbres, líneas de edificación, etc.

La ubicación de las cesiones en el entorno de la plaza de toros es impuesta.

La vialidad planteada es vinculante en su conexión con la U.E.E.1 y con la BI 3603.

S.A.P.U.R.5**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 5,5603 Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 100 (no se incluyen las existentes).

Aprovechamiento lucrativo máximo: 17.550 m².

Altura máxima: Vivienda unifamiliar adosada (R2c): PB+1P+BC
Vivienda colectiva (R4): PB+2P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar R [2^a, 2b, 2c] y Residencial Colectiva R[4](mínimo 50 viviendas colectivas).

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar y adosada con parcela de jardín propio y vivienda colectiva con posibilidad de parcela de jardín propio en plantas bajas.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y al menos de 5 metros.

Se respetará una línea de edificación de 18 m. desde la arista exterior de la carretera BI 2701 de acuerdo a la Norma Foral de Carreteras.

De acuerdo al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos del País Vasco se fijarán unos retiros mínimos de la edificación y urbanización al río Goritza de 12 m. y 4 m. respectivamente, para el resto de los arroyos cumplirán lo establecido en la ley de Aguas. Además el Plan Parcial tendrá en cuenta la cota a la que se sitúen las edificaciones a fin de evitar posibles inundaciones por crecidas del río Goritza.

La vialidad planteada es vinculante en lo relativo a su conexión con el barrio de Capetillo y con la carretera de La Sota además se posibilitará al menos una futura conexión viaria hacia los suelos no urbanizables situados al Este y al Norte del sector.

S.A.P.U.R.6**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 8.725 m2.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 16

Aprovechamiento lucrativo máximo: 3200 m2.

Altura máxima: PB+1P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial unifamiliar agrupada R[2c].

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda unifamiliar agrupada con parcela de jardín propio.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y un mínimo de 5 metros.

De acuerdo al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos del País Vasco se fijarán unos retiros mínimos de la edificación y urbanización al río Mercadillo de 12 m. y 4 m. respectivamente, para el resto de los arroyos cumplirán lo establecido en la ley de Aguas. Además el Plan Parcial tendrá en cuenta la cota a la que se sitúen las edificaciones a fin de evitar posibles inundaciones por crecidas del río Mercadillo.

La vialidad planteada es orientativa.

La parcela 49 del polígono 16 tal como se refleja en la documentación gráfica es un Sistema General de Espacios Libres que se adscribe al sector por lo que los propietarios deberán cederla obligatoria y gratuitamente

CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las rasantes previstas resolverán el carácter inundable de la parte ordenada del Polígono 6, entre dos corrientes de agua: a tal efecto, previamente a la concesión de las licencias de obra, se requerirá el permiso preceptivo del Servicio Territorial de Aguas de Bizkaia de la Viceconsejería de Transportes y Obras Públicas del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco – Eusko Jurlaritzza.

S.A.P.U.R.7**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 1,95 Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 29

Aprovechamiento lucrativo máximo: 7000 m2.

Altura máxima: PB+1P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar R (2ª, 2b y 2c)

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Ocupación máxima de la Parcela Privatizable por la edificación: 30%.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y con un mínimo de 5 metros.

De acuerdo al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos del País Vasco se fijarán unos retiros mínimos de la edificación y urbanización al río Mercadillo de 12 m. y 4 m. respectivamente, para el resto de los arroyos cumplirán lo establecido en la ley de Aguas. Además el Plan Parcial tendrá en cuenta la cota a la que se sitúen las edificaciones a fin de evitar posibles inundaciones por crecidas del río Mercadillo.

Así mismo se respetará una línea de edificación de 18 m. desde la arista exterior de la carretera BI 2701 de acuerdo a la Norma Foral de Carreteras.

La vialidad planteada es orientativa. Se respetará la incorporación planteada con la BI 2701 y no se realizará ninguna otra más. El resto de la vialidad asegurará una comunicación desde este acceso con la carretera de La Sota.

Una vez Urbanizado este Sector los propietarios se encargarán de eliminar el acceso existente en el p.k. 28+835 por no ser un acceso compatible con el nuevo acceso a realizar.

El Plan Parcial se asegurará de que la vialidad interna planteada resuelva también el acceso a los garajes de las viviendas existentes que utilizaban el acceso anulado.

S.A.P.U.R.8**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 1,69 Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 10

Aprovechamiento lucrativo máximo: 3000 m2.

Altura máxima: PB+1P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar R (2ª, 2b)

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Ocupación máxima de la Parcela Privatizable por la edificación: 30%.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y con un mínimo de 5 metros.

La vialidad planteada es orientativa aunque deberá asegurar una continuidad con la urbanización existente.

S.A.P.U.R.9**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 2,53Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 15

Aprovechamiento lucrativo máximo: 4500 m2.

Altura máxima: PB+1P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar R (2ª, 2b)

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Ocupación máxima de la Parcela Privatizable por la edificación: 30%.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y con un mínimo de 5 metros.

Así mismo se respetará una línea de edificación de 12 m. desde la arista exterior de la carretera BI 3631 de acuerdo a la Norma Foral de Carreteras.

La vialidad planteada es orientativa. Se respetará la incorporación planteada con la BI 3631 y no se realizará ninguna otra más. El resto de la vialidad asegurará una continuidad de la urbanización existente.

S.A.P.U.R.10**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 3,8492Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas: 52

Aprovechamiento lucrativo máximo: 9600 m2.

Altura máxima: Vivienda unifamiliar adosada (R2c): PB+1P+BC
Vivienda colectiva (R4): PB+2P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar R [2ª, 2b, 2c] y Residencial Colectiva R[4](mínimo 20 viviendas colectivas).

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda colectiva con posibilidad de parcela de jardín privado en viviendas de planta baja y Vivienda unifamiliar.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y mínima de 5 metros.

Se urbanizará la plaza que da frente a los palacios de Oquendo con un pavimento adoquinado o similar adecuado para transito peatonal que es el que pasará a tener esta zona (excepto los accesos a los garajes existentes) así mismo se cerrará el acceso rodado existente en la misma plaza desde la BI 2701.

De acuerdo al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos del País Vasco se fijarán unos retiros mínimos de la edificación y urbanización al arroyo Valdeveci de 12 m. y 4 m. respectivamente, para el resto de los arroyos cumplirán lo establecido en la ley de Aguas. Además el Plan Parcial tendrá en cuenta la cota a la que se sitúen las edificaciones a fin de evitar posibles inundaciones por crecidas del arroyo Valdeveci.

Así mismo se respetará una línea de edificación de 18 m. desde la arista exterior de la carretera BI 2701 de acuerdo a la Norma Foral de Carreteras.

Se respetarán las conexiones planteadas con la vialidad existente. El acceso al Sector desde la BI 2701 deberá ser aprobado por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

Los terrenos situados detrás del Palacio de Oquendo de Arriba formarán parte de las cesiones obligatoriamente de acuerdo al plano de ordenación 19.II.

S.A.P.U.R.11**CONDICIONES DE GESTIÓN****DIVISIÓN**

A efectos de gestión, el Plan Parcial señalará el número adecuados de Polígonos así como el Sistema de Actuación. Se recomienda su ejecución a través de un polígono único.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie bruta del Sector: 2,0783 Ha.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Numero máximo de viviendas:38

Aprovechamiento lucrativo máximo: 5000 m2.

Altura máxima: Vivienda unifamiliar (R2a): PB+1P+BC
Vivienda colectiva (R4): PB+2P+BC

CONDICIONES DE USO.

Uso dominante: Residencial Unifamiliar R [2ª] y Residencial Colectiva R[4](mínimo 36 viviendas colectivas).

Usos permitidos: Los complementarios del Residencial que será debidamente especificados en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE ORDENACION.

Vivienda colectiva con parcela de jardín privado en viviendas de planta baja.

Se permite la construcción de 2 viviendas unifamiliares a fin de facilitar la gestión del suelo, en estas viviendas no se superará la altura de PB+1+BC y dispondrán de al menos dos plazas de aparcamiento por cada una de ellas.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y un mínimo de 5 metros.

De acuerdo al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos del País Vasco se fijarán unos retiros mínimos de la edificación y urbanización al arroyo Valdeveci de 12 m. y 4 m. respectivamente, para el resto de los arroyos cumplirán lo establecido en la ley de Aguas. Además el Plan Parcial tendrá en cuenta la cota a la que se sitúen las edificaciones a fin de evitar posibles inundaciones por crecidas del arroyo Valdeveci.

Así mismo se respetará una línea de edificación de 18 m. desde la arista exterior de la carretera BI 2701 de acuerdo a la Norma Foral de Carreteras.

Se respetarán las conexiones planteadas con la vialidad existente. El acceso al Sector desde la BI 2701 deberá ser aprobado por el Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral de Bizkaia.

3.1. DEFINICION.

Se califica para Sistemas Generales aquel suelo del término municipal destinado a albergar Usos Públicos y/o Privados en régimen de propiedad pública y/o privada, con ámbito de servicio a nivel municipal ó supramunicipal. Son Sistemas Generales los así señalados en los planos de ordenación.

3.2. DIVISION.

Los Sistemas Generales son de cinco tipos:

- Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamiento Deportivo.
- Sistema General de Equipamiento Docente.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

3.3. EMPLAZAMIENTO.

Los Sistemas Generales pueden situarse en las tres clases de suelo establecidas por estas NN.SS. y serán:

- Sistema General en Suelo Urbano.
- Sistema General en Suelo Apto Para Urbanizar.
- Sistema General en Suelo No Urbanizable.

3.4. TITULARIDAD.

Los Sistemas Generales, por razón de quien ostente su titularidad podrán ser:

- * Privados.
- * Municipales.
- * Supramunicipales.

3.5. GESTION.

El suelo se adquirirá por Expropiación, sin perjuicio de que ello pueda hacerse por otros sistemas, mediante las denominadas Actuaciones Aisladas.

3.6. UNIDADES DE EJECUCION EQUIPAMENTAL.

Ámbito de ejecución de los Sistemas Generales.

Se plantean 4 Unidades de Ejecución de este tipo U.E.E.1, U.E.E.2, U.E.E.3, U.E.E.4 cada una con una normativa particular que se en las paginas siguientes.

3.7. SISTEMAS GENERALES CON NORMATIVA ESPECÍFICA.

Se regulan también otros sistemas generales recogidos en el plano de Gestión como: SG1, SG2, SG3, SG4, SG5, SG6, SG7.

El resto de los Sistemas Generales existentes en el Municipio se consolidan en su estado actual.

U.E.E.1

Actuación Aislada motivada por la necesidad de enlazar la vialidad creada en la U.E.R.7 con la BI 3603 a través del S.A.P.U.R.4.

Sistema de Actuación: Expropiación

U.E.E.2

Se redactará un Plan Especial para la totalidad de la Unidad de Ejecución Equipamental 2 de manera conjunta con el suelo adscrito al S.A.P.U.R. 6. Mientras no se complete su redacción y tramitación, se fija la prohibición de erigir cualquier tipo de nuevas edificaciones. Se contemplará la más estricta adaptación al terreno y respeto al medio vegetal de las obras de urbanización y edificación proyectadas.

- Para el parque fluvial de la U.E.E 2, las edificaciones toleradas:
- Presentarán una altura no superior a cuatro (4) metros máximos tomados en cada punto de terreno para construcciones cerradas, no existiendo limitación de altura para elementos transparentes.
- No rebasarán la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque, en servicio en el momento en que se proyecten aquellas, con una intensidad de uso máxima de 0,02 m²/m²
- Respetarán las distancias exigidas en el P.T.S. de ordenación de márgenes de ríos y arroyos.
- 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.

U.E.E.3

Construcción de un aparcamiento subterráneo bajo la plaza del Polígono de Promoción Pública "El Castaño" conforme las alineaciones señaladas, además de la reposición de los servicios afectados, pavimentación jardinería y mobiliario urbano.

Sistema de Actuación: no necesita al ser de propiedad municipal.

U.E.E.4

Plaza de nueva construcción, Puente Medieval y paseo de borde de río hasta unir con el S.A.P.U.R. 11.

Peatonalización del Puente medieval y entorno una vez urbanizado el S.A.P.U.R.11 y resuelto por lo tanto el acceso a las viviendas existentes así como al barrio de Amez.

Sistema de Actuación: Expropiación.

SG1 - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO - CAMPA DE SANTA ANA**DIVISIÓN**

Se consideran tres Áreas diferenciadas a efectos de planeamiento:

- Campa de Santa Ana.
- Zona Deportiva
- Plaza de Toros

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las cuatro Áreas se clasifican como Suelo Urbano.

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

No es necesario ningún sistema de actuación al tratarse de suelos consolidados.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

-El Bar/Merendero continúa “fuera de ordenación” en las condiciones del artículo 60.2 de la Ley del Suelo 1976: no podrá realizarse en él obras de consolidación, aumento de volumen, modernizado o incremento de su valor de expropiación, así como cambio de uso respecto al que poseía con la aprobación de las Normas Subsidiarias en 1988.

-Queda abierta la consolidación, ampliación y cubrición de la tribuna del Campo de Fútbol sin ninguna otra restricción que la derivada de la normativa deportiva.

- Se deberá respetar en todo el Sector una línea de edificación de 12 metros a partir de la arista exterior de la calzada de la BI 3603.

Las edificaciones previstas en este Sector respetarán al Suelo No Urbanizable una distancia no inferior a la mitad de su altura y como mínimo de 5 metros.

Además se mantendrán unas distancias mínimas de la edificación y la urbanización respecto del arroyo Tremoral de 12 y 2 metros respectivamente de acuerdo al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

USOS PERMITIDOS

USOS PREDOMINANTES.

Equipamental con una intensidad máxima de 0,02 m²

USO TOLERADO

El Bar-Merendero podrá seguir radicado en el edificio fuera de ordenación de la Campa de Santa Ana, tras tramitar el expediente de actividad recogido en el artículo 29 y siguientes del Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre y de la Ley 3/1998, de 27 de Febrero.

SG2 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE – LAS BALSAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo No Urbanizable.

CONDICIONES DE PROPIEDAD DEL SUELO EN LA NUEVA ORDENACIÓN

La totalidad del suelo es de propiedad municipal.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

-Las posibles obras de urbanización y edificación a realizar se ejecutarán siempre con la más estricta adaptación al terreno y respeto al medio vegetal.

-En lo referente a las edificaciones toleradas:

-Regirá una altura máxima de cuatro (4) metros máximos tomados en cada punto del terreno para construcciones cerradas, no existiendo limitación de altura para elementos transparentes.

-No rebasarán la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se apruebe el Proyecto Técnico de las mismas edificaciones.

-En cualquier caso, la intensidad de uso máximo permitido es de 0,01 m²/m²

- Además se mantendrán unas distancias mínimas de la edificación y la urbanización respecto del arroyo Tremoral de 12 y 2 metros respectivamente de acuerdo al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

- 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.

USOS Y DOTACIONES

-Los usos predominantes y exclusivos serán los complementarios vinculados al servicio propio del parque, en cumplimiento de las superficies en proporción adecuada a las exigidas por la legislación adecuada (reglamento de Planeamiento Art. 19).

-Gozarán de permisividad aquellas instalaciones complementarias de protección del Arroyo Tremoral.

SG3 - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE – CAMPA DE SAN ROQUE

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo No urbanizable

CONDICIONES DE PROPIEDAD DEL SUELO

La totalidad del suelo deberá estar escriturada como de uso y dominio público.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Se redactará un Plan Especial para la totalidad del Área previa a la realización de cualquier tipo de actuación sobre la Campa de San Roque y resto de elementos existentes, con los parámetros en los apartados siguientes.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

-Se consolida la Ermita de San Roque
-Desde el Plan Especial aprobado, podrá arbitrarse la construcción de un edificio de servicios en los parámetros siguientes:

- Altura máxima de tres (3) metros, tomados en cada punto del terreno.
- Superficie máxima de cien (100) metros cuadrados
- Distancia mínima a la Ermita de San Roque: 50 (cincuenta) metros.
- Intensidad de uso máxima: 0,02 m²/m² (computado para la totalidad de la superficie del Sistema General de Espacios Libres)

-Se respetarán las distancias mínimas tanto de Edificación como de Urbanización de 12 y 2 metros respectivamente que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.

- 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.

USO DOMINANTE Y EXCLUSIVO

Equipamental, que se consolida desde el enunciado de la presente Ficha.

-Sistema General de Equipamiento Comunitario:	
Ermita de San Roque	145 m ²
-Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:	
Accesos	1.075 m ²
Campa de San Roque	4.760 m ²
Sistema General de Cauces Públicos:	
Balsas y arrote Valdebeci	<u>1.529 m²</u>
T O T A L	6.699 M ²

OTROS USOS Y LIMITACIONES DE USOS

Queda explícitamente prohibido cualquier otro uso diferente de los reseñados.

**SG4 - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE-
RESIDENCIAS EGUSKIA Y HAIZEA****CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Suelo No Urbanizable.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

-Expropiación
-Conocida la titularidad de la "Residencia Eguzkia" y de la "Residencia Haizea", como adscritas a la "Asociación Gorabide", su desafectación del uso actual implicará su transferencia al catálogo de bienes de uso y dominio público, en orden al mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Se redactará un Plan Especial para la totalidad del Área previamente a la construcción de nuevos edificios, según los parámetros anotados a continuación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

-Se consolida la Residencia Haizea (Antiguo Colegio de las M.M. Agustinas).
-Se consolidan, igualmente, la Residencia Eguskia, el Pabellón de Áreas de Estar y el edificio aislado, sin denominación específica, sin las especiales consideraciones del edificio anterior.
-El Plan Especial fijará las condiciones de las nuevas edificaciones, considerados los parámetros definidos en la presente normativa.
-Se respetarán las distancias mínimas tanto de Edificación como de Urbanización de 12 y 2 metros respectivamente que establece el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.

OCUPACION MAXIMA

La superficie final del suelo ocupado por la totalidad de la construcción no sobrepasará los 3.192 m², que resulta el 10% del Área.

APROVECHAMIENTO MAXIMO

La superficie bruta final no sobrepasará los 6.384 m².

ALTURA MAXIMA

En ningún caso, éstos sobrepasarán una altura de 6 (seis) metros a alero, y 10 (diez) metros a cumbre, medidos en cada punto del terreno.

- 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.

USO PREDOMINANTE Y EXCLUSIVO

Equipamental.

OTROS USOS Y LIMITACIONES DE USOS.

Queda explícitamente prohibido cualquier otro uso diferente del reseñado

SG5 - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE – COLEGIO SAN VIATOR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo No Urbanizable

SISTEMA DE ACTUACIÓN

-Expropiación
-Regido el "Colegio San José", según su patrimonio original, por los Clérigos de San Viator a encomienda de una Fundación Privada, su desafectación del uso actual contraerán su transferencia al catálogo de bienes de uso y dominio público, en interés del sostenimiento del equipamiento escolar de ámbito comarcal en Encartaciones.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Se redactará un Plan Especial para la totalidad del área, sin cuya aprobación no se otorgará licencia de nueva edificación, con las condiciones del Apartado "Usos y dotaciones".

CONSOLIDACIÓN

Se consolidan los edificios principales nombrados explícitamente:

- Vestuarios
- Administración. Naves
- Residencia, Iglesia y Aulas
- Talleres
- Sin denominación específica.
- Igualmente el Frontón Cubierto y Vestuarios.

DATOS DE SUPERFICIE

Superficie Suelo TOTAL:	35.793 M ²
OCUPACION MAXIMA:	20% s.\35.793: 7.158 m2.
APROVECHAMIENTO MAXIMO:	10.737 m2.
ALTURA MAXIMA:	PB+2+BC

ALINEACIONES:

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.

USOS

USO PREDOMINANTE Y EXCLUSIVO: Equipamental

OTROS USOS Y LIMITACIONES DE USOS.

El uso residencial existente, queda vinculado permanentemente al Centro Docente.
El edificio de Talleres se considera igualmente adscrito a las prácticas de formación Profesional impartidas, quedando explícitamente prohibido cualquier servicio extraño a las necesidades de la enseñanza regladas.
Igualmente queda explícitamente prohibido cualquier otro uso diferente a los reseñados.

**SG6 - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO-
RESIDENCIA GERIATRICA AVELLANEDA****CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Suelo Urbano.

OCUPACION MAXIMA: 20% s/3.990.....798 m2

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,50 m2/m2 s/3.990.....1.995 m2

ALTURA MAXIMA: PB+2+BC

ALINEACIONES:

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.

USO PREDOMINANTE Y EXCLUSIVO

Equipamental.

OTROS USOS Y LIMITACIONES DE USOS.

Queda explícitamente prohibido cualquier otro uso diferente del reseñado

**SG7 - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO-
PALACIO DE MERCADILLO**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano.

OCUPACION MAXIMA

La ocupada por el edificio a sustituir.

EDIFICABILIDAD MAXIMA

La que tiene el edificio a sustituir.

ALTURA MAXIMA

La que tiene el edificio a sustituir.

ALINEACIONES:

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.

USO PREDOMINANTE Y EXCLUSIVO

Equipamental.

OTROS USOS Y LIMITACIONES DE USOS.

Queda explícitamente prohibido cualquier otro uso diferente del reseñado