

PLAN PARCIAL S.3-LANDAIDA (Berango)

NORMATIVA URBANÍSTICA



Promotor **HIGIEZIN ONDASUNAK, SLU.**

junio 2014

4.- NORMATIVA URBANISTICA

CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS
CAPITULO II - ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS
CAPITULO III - CONDICIONES DE USO
CAPITULO IV - REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
CAPITULO V - NORMATIVA DE URBANIZACION

CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1º - Objeto
Art. 2º - Componentes de este Plan Parcial
Art. 3º - Valor Normativo de los Distintos Componentes
Art. 4º - Jerarquización de las Determinaciones
Art. 5º - Sector
Art. 6º - Fases de desarrollo del sector
Art. 7º - Usos en los suelos privados
ART. 7ºbis Parcelas privatizables de uso global AE. (vertientes de industrial productivo/terciario comercial).
Art. 8º - Alineación de la Parcela Privatizable y máxima de la edificación.
Art. 9º - Rasantes
Art. 10º - Aprovechamiento de las Parcelas Privatizables

CAPITULO II - ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS

Art. 11º - Zonificación
Art. 12º - Componentes de la Parcela Privatizable de Uso Industrial
Art. 13º - Zonas de Equipamiento Privado de la Red de Sistemas Locales.
Art. 14º - Dotación pública local de Espacios Libres y Zonas Verdes.
Art. 15º - Zonas de Equipamiento Público de la Red de Sistemas Locales.
Art. 16º - Dotación pública viaria de carácter local
Art. 17º - Vacío de contenido

CAPITULO III - CONDICIONES DE USO

Art. 18º - Generalidades
Art. 19º - Usos Permitidos en las Zonas Verdes de Dominio y Uso Público
Art. 20º - Usos Autorizados en la Zona de Equipamiento Público
Art. 21º - Usos Autorizados en la Zona de Equipamiento Privado
Art. 22º - Usos Autorizados en los Espacios Edificables
Art. 23º - Usos Autorizados en los Espacios Libres Privados

CAPITULO IV - REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Art. 24º - Aplicación de las determinaciones del PGOU de Berango
Art. 25º - Aprovechamiento de Parcelas Privatizables. Edificabilidad Volumen
Art 25 bis- Traslado de edificabilidades entre parcelas
Art. 26º - Cómputo de las Edificaciones

- Art. 27º - Lote Mínimo Edificable. Parcela mínima
- Art. 28º - Envoltente Máxima de la Edificación
- Art. 29º - Alturas
- Art. 30º - Alturas Parciales de cada Planta
- Art. 31º - Vuelos
- Art. 32º - Condiciones Estéticas de la Edificación y Unidad Compositiva
- Art. 33º - Patios
- Art. 34º - Aprovechamiento de las Parcelas de Equipamiento
- Art. 35º - Altura Máxima de las Edificaciones en las Parcelas de Equipamiento
- Estudios de detalle
- Art. 36.- Ambito espacial mínimo para su redacción
- Art. 37.- Limitaciones al contenido del estudio de detalle
- Art. 38.- Tramitación del Estudio de Detalle

CAPITULO V - NORMATIVA DE URBANIZACION

- Art. 36bis º - Características general de la Urbanización
- Art. 37º bis- Trazado de las Red Viaria
- Art. 38º bis- Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Art. 39º - Acceso a las parcelas
- Art. 40º - Cierre de las Parcelas Privatizables
- Art. 41º - Establecimiento de medidas protectoras, correctoras y compensatorias referentes a las obras de Urbanización
- Art. 42º - Gestión de Residuos Urbanos
- Art. 43º - Tierras procedentes de excavaciones
- Art. 44º - Eficiencia energética en urbanización y edificación.
- Art. 45º - Tratamiento de márgenes del arroyo
- Art. 46º - Red de Saneamiento
- Art. 47º - Redes de Energía Eléctrica y Telefonía
- Art. 48º - Jardinería y Arbolado
- Art. 49º - Mobiliario Urbano
- Art. 50º - Reajuste de las Características de la Urbanización a través del Proyecto de Urbanización
- Art. 51º - Entrega y recepción de la Urbanización
- Art. 52º - Condiciones acústicas

CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ART. 1º OBJETO.

La presente Normativa Urbanística del Plan Parcial del Sector S 3 Landaida de Berango, se redacta al amparo de las determinaciones específicas contenidas en el "PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERANGO", y tiene por objeto complementar aquellas, mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, como las referentes al régimen urbanístico del suelo.

ART. 2º COMPONENTES DE ESTE PLAN PARCIAL.

Este Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

1) DOCUMENTACION ESCRITA:

- 1.- MEMORIA
- 2.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- 3.- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN
- 4.- NORMATIVA URBANISTICA

2) DOCUMENTACION GRAFICA

A) PLANOS DE INFORMACION

IN-1.-Situación	E: 1/5000
IN-2.- Topográfico	E: 1/1000
IN-3.- Sistemas generales y usos globales. Planeamiento vigente	E: 1/2000
IN-4.- Estructura de la Propiedad	E: 1/2000
IN-5.- Planta límites	E: 1/1000

B) PLANOS DE ORDENACION

OR-1.- Parcelas resultantes	E: 1/1000
OR-2.- Alineaciones y rasantes	E: 1/1000
OR-3.- Zonificación. Usos pormenorizados	E: 1/1000
OR-4.- Perfil viales	E: 1/1000
OR-5.1.- Perfiles I	E: 1/1000
OR-5.2.- Perfiles II	E: 1/1000
OR-5.3.- Perfiles III	E: 1/1000
OR-5.4.- Perfiles IV	E: 1/1000
OR-6.- Movimientos de tierras. Muros de contención	E: 1/1000
OR-6.1.- Alzados Muros de contención	E: 1/1000
OR-7.- Topografía resultante propuesta.	E: 1/1000

OR-8.-	Imagen figurativa	E: 1/1000
OR-9.-	Instalaciones. Abastecimiento	E: 1/1000
OR-10.-	Instalaciones. Saneamiento	E: 1/1000
OR-11.1.-	Instalaciones. Red de telefonía. Telefónica	E: 1/1000
OR-11.2.-	Instalaciones. Red de telefonía. Euskaltel	E: 1/1000
OR-12.-	Instalaciones. Red de gas	E: 1/1000
OR-13.-	Instalaciones. Red de electricidad	E: 1/1000

Además se incorpora a este Plan Parcial, el estudio acústico del ámbito elaborado por AAC. Se incluyen las parcelas de SSGG que han de materializar su aprovechamiento en el sector, así como la ordenación pormenorizada de la rotonda de acceso al sector, que habrá de ser ejecutada por el Ayuntamiento, bien mediante presupuesto ordinario o mediante financiación compensatorio derivada de las cesiones del aprovechamiento.

ART. 3º VALOR NORMATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES.

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de "Normativa Urbanística", así como la contenida en los "Cuadros de características resultantes de la ordenación" y en los siguientes planos de ordenación.

OR-1.- Parcelas resultantes	E: 1/1000
OR-2.- Alineaciones y rasantes	E: 1/1000
OR-3.- Zonificación. Usos pormenorizados	E: 1/1000

PARCELA	SUP. PROPUESTA	USO	OCUPACIÓN PROPUESTA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA		
				edif comercial	edif industrial	edif total
				49%	51%	
P-1	1.475,45 m2	privada	542,67 m2	364,07 m2	378,93 m2	743,00 m2
P-2	447,14 m2	privada	100,45 m2	73,01 m2	75,99 m2	149,00 m2
P-3	11.282,39 m2	privada	8.986,53 m2	6.490,05 m2	6.754,95 m2	13245,00 m2
P-4	7.803,26 m2	privada	4.478,37 m2	3.298,68 m2	3.433,32 m2	6732,00 m2
P-5	1.693,03 m2	privada	879,28 m2	639,94 m2	666,06 m2	1306,00 m2
P-6	10.727,28 m2	privada	8.425,94 m2	6.276,90 m2	6.533,10 m2	12810,00 m2
P-7	5.894,78 m2	privada	4.046,71 m2	2.945,88 m2	3.066,12 m2	6012,00 m2
P-8	8.556,33 m2	privada	6.540,62 m2	4.757,90 m2	4.952,10 m2	9710,00 m2
SUELO PRIVADO	47.879,66 m2		34.000,57 m2	24.846,43 m2	25.860,57 m2	50.707,00 m2
	56,65 %		40,23 %	23,40 %	24,36 %	47,76 %

Las rasantes de la vialidad contenidas en el plano OR-2, así como la transcripción de las cotas de las intersecciones de los viales podrán reajustarse a través de los estudios de detalle si las diferencias de cotas fueren superiores a 1.5 mtrs y a través del propio proyecto de urbanización si

fueran menores, conservando los criterios de trazado definidos en este plan parcial.

El resto de los planos, tanto los de información como los de ordenación tienen un carácter orientativo y explicativo del contenido del Plan Parcial. Tienen también carácter normativo las determinaciones incluidas en el capítulo correspondiente a las "Directrices de Desarrollo y Gestión". Las valoraciones comprendidas en el Estudio Económico Financiero tienen un carácter meramente informativo. Es necesario mencionar que la ordenación pormenorizada de los edificios aun siendo válida, es posible dentro de las envolventes proyectada, plantear otras ordenaciones que materialicen el aprovechamiento, no siendo necesario en tales casos elaborar un estudio de detalle complementario. Se mantendrán invariables los aprovechamientos y usos asignados a cada zona. El tipo de uso, comercial o industrial, se ha establecido con los porcentajes que permiten alcanzar la edificabilidad máxima de este uso, de 25.000 m². Por tanto este es parámetro máximo. Es posible su transformación a industrial.

ART. 4º JERARQUIZACION DE LAS DETERMINACIONES.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación, por este orden, las determinaciones contenidas en las NNUU, en los Planos de Ordenación, Cuadros de Características de Superficies y Aprovechamientos y Memoria.

Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real medida en proyección horizontal, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

ART. 5º SECTOR.

Constituye la unidad básica de planeamiento parcial en el Suelo Urbanizable. No obstante, será responsabilidad del promotor del sector el enlace de la urbanización y de las redes o infraestructuras con las del municipio. Esta unidad de planeamiento puede ser subdividida en dos unidades de ejecución o fases de obra en virtud de lo que se determine al efecto a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

ART. 6º FASES DE DESARROLLO DEL SECTOR.

Se utiliza el Término "Fases" para señalar cada una de las dos unidades en que se puede dividir este sector a través del PAU, y cuyos desarrollos pueden realizarse de forma autónoma. El sector puede quedar así dividido en dos fases de ejecución independientes.

ART. 7º USOS EN LOS SUELOS PRIVADOS.

Plan General de Berango define expresamente las Zonas o suelos Copn usos privados como ámbitos espaciales, en los que en el suelo urbanizable, los Planes Parciales correspondientes realizarán la definición de las Zonas privadas a través de su ordenación pormenorizada.

Los usos establecidos en este suelo urbanizable, en función del uso predominante asignado, es la siguiente:

Uso de actividades económica en sus dos vertientes

1- Terciario: en sus vertientes de:

- uso de almacén: sección 6ª de la presente Normativa Urbanística.
- uso de oficina: sección 8ª de la presente Normativa Urbanística.
- uso de comercio: sección 11ª la presente Normativa Urbanística.

2- Industrial:

- en cualquiera de sus 2 categorías: sección 4ª de la presente Normativa Urbanística.
- Talleres de oficios de la construcción sección 5ª de la presente Normativa Urbanística.

ART. 7ºbis PARCELA PRIVATIZABLE DE USO GLOBAL ACTIVIDADES ECONÓMICAS (vertientes de industrial productivo/terciario comercial).

Se entiende por Parcela Privatizable (o edificable) para actividades económicas, aquella superficie delimitada por las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del Plan Parcial y sobre la cual podrá asentarse la Edificación Industrial y/o comercial

ART. 8º ALINEACION DE LA PARCELA PRIVATIZABLE Y MAXIMA DE LA EDIFICACION.

La alineación de la parcela privatizable es la línea que separa la Parcela Privatizable de los Terrenos de Uso y Dominio Público. La alineación máxima de la edificación es la reflejada en el plano OR2 de alineaciones.

ART. 9º RASANTES.

Rasante es el perfil de una vía o espacio público, o la cota establecida en planta baja para una edificación. Se reflejan en el plan OR2

ART. 10º APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA PRIVATIZABLE.

Es el aprovechamiento asignado por el Plan Parcial a las Parcelas Edificables resultantes de la Ordenación. Este dato viene expresado en metros cuadrados de techo edificable con un uso concreto establecido.

ART.11º. ENTRADA EN VIGOR

La entrada en vigor de las determinaciones del presente plan parcial se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación. Regirán hasta que sean modificadas por el procedimiento establecido al efecto.

CAPITULO II - ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.

ART. 11º ZONIFICACION.

La división pormenorizada de Zonas a nivel de todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial viene recogida en el plano OR-3 de Ordenación titulado "Zonificación. Usos Pormenorizados"

En la totalidad de la superficie abarcada por este sector se diferencian las Subzonas públicas destinadas a albergar las dotaciones públicas de carácter local constitutivas de los Sistemas locales y las zonas privadas, constituidas por los terrenos que se definen de titularidad privada y en los que se sitúa la edificabilidad urbanística establecido por la Calificación Global, con la asignación pormenorizada a cada una de ellas de la edificabilidad y los usos permitidos.

Las zonas privadas están compuestas por las Parcelas Privatizables de Uso Global Actividades económicas en sus vertientes Industrial productivo y terciario comercial, con la asignación pormenorizada a cada una de ellas de la edificabilidad y los usos permitidos.

En **las zonas públicas** se dan en las siguientes zonas:

- Sistema General de Viario Municipal (SGVM)
- Sistema General de Espacios Libres (EL)
- Sistema General de Aparcamiento (AP)
- Sistema Local de Espacios Libres (SLEL)
- Sistema Local de Vialidad (SLV)
- Sistema Local peatonal (SLP)
- Zona de Equipamiento Público de la Red de Sistemas locales

ART. 12º COMPONENTES DE LA PARCELA PRIVATIZABLE DE USO ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Las Parcelas Privatizables de uso industrial y/o Comercial son aquellos espacios destinados a la implantación de las Edificaciones Industriales o comerciales previstas en el presente Plan Parcial. El Plan Parcial delimita **8** Parcelas Privatizables de uso Industrial y comercial de nueva edificación, denominadas **Zonas**. Cada una de estas Parcelas se compone del Espacio Edificable (bajo y sobre rasante) y del Espacio Libre de Uso Privado. Es decir, se posibilita la ocupación bajo rasante de parking privado.

Cada una de las 8 parcelas delimitadas se constituye como un lote edificable siendo por tanto un elemento o parcela a efectos de lo que se

disponga en el Proyecto de Reparcelación. La dimensión de la parcela mínima a efecto de posteriores subdivisiones será de 2.000 m². Aunque en el plan parcial se definen parcelas menores a esta dimensión, este guarismo será la dimensión mínima para futuras subdivisiones.

ART. 14º DOTACIÓN PÚBLICA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Se entiende por Zona Verde la superficie de terreno que, formando parte de los Terrenos de Dominio de Uso Público y cumpliendo con las condiciones de uso y forma previstas en la legislación vigente, se ha previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres, en la proporción exigida en el art. 79 de la L.S. (Por tratarse de un suelo urbanizable de uso predominante industrial o terciario la reserva de terrenos mínima para dotaciones públicas de la red de sistemas locales no puede ser inferior al 12% de la superficie total del sector deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes)

El art 9-3º del decreto 123/2012 precisa:

Dentro de la mitad destinada a zonas verdes, podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.

Los terrenos destinados a albergar dotaciones locales de espacios libres, serán suelo no edificable, salvo las excepciones admitidas únicamente como instalaciones al servicio de su uso de espacio libre público, es decir su propio equipamiento (CTs, cuadros de mando...etc). En las áreas para dotaciones locales de espacios libres se autorizará la implantación de aquellas redes de servicios urbanos, tanto aéreas como subterráneas, siempre que no supongan un impedimento para el cumplimiento de su función urbana de recreo y expansión.

Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario, esto es al menos 51 en este plan parcial.

ART. 15º ZONAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Por el interés de los usos a implantar, se crea una dotación de equipamiento destinada a aparcamientos en la zona norte del sector.

ART. 16º DOTACIÓN PÚBLICA VIARIA DE CARÁCTER LOCAL.

Los terrenos situados en suelo urbanizable y destinados al uso común de tránsito de vehículos y sus aceras colindantes para tránsito de peatones, constituyen conjuntamente con las obras de explanación y pavimentación correspondientes, el Sistema Local viario o dotación pública local viaria.

Los aparcamientos públicos al aire libre que no se incluyen en Zonas de Sistemas Generales o locales de equipamiento, se incluyen en el Sistema Local Viario.

ART. 17º Vacío de contenido por el momento

CAPITULO III - CONDICIONES DE USO.

ART. 18º GENERALIDADES.

De acuerdo con las determinaciones del PGOU de Berango, se han previsto las siguientes condiciones de uso que se relacionan según la asignación de los usos enumerados en el capítulo anterior y contemplado en el correspondiente Plano de Zonificación, OR-3.

ART. 19º USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Sistema Local de espacios Libres).

En estas zonas se autorizarán los usos correspondientes a parques, zonas, ajardinadas, plantaciones arbóreas o arbustivas y senderos peatonales. Así mismo, se permite la implantación en el subsuelo de las redes de servicios urbanísticos. También se autoriza en este suelo la instalaciones de los centros de transformación de Iberdrola, pero habrán de quedar adecuadamente protegidos de la vista, mediante vegetación o similar.

ART. 20º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES (sistema local de aparcamientos).

En esta zona se autorizan aquellos usos directamente relacionados con el destino previsto en la ley del suelo para los terrenos de dotaciones públicas. Dentro de estos usos cabe incluir el aparcamiento o los usos, escolar, sanitario, asistencial, social y deportivo.

ART. 21º. USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

Los usos autorizados en la Zona de Equipamiento Privado son los directamente relacionados con el destino previsto en la ley del suelo para los terrenos de equipamiento privado. Dentro de estos usos cabe incluir el aparcamiento, el docente, social, terciario y comercial así como los usos compatibles dotacionales.

ART. 22º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS EDIFICABLES.

Los usos autorizados en los espacios edificables de las Parcelas Privatizables son en genérico el terciario y el industrial, y en relación al PGOU y de acuerdo a las previsiones de los artículos contenidos en la sección 2ª del capítulo V del régimen de usos, establecemos los siguientes:

USOS PERMITIDOS

- Industrial (categorías 1y 2, situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9).

- Terciario Uso de Almacén (en todas las categorías)
- Terciario Comercial en plantas bajas (categorías 2 y 3, situación 1, 2, 3, 4, 5 y 9)
- Terciario Oficinas (categoría 2, en todas las situaciones)
- Garajes colectivos en plantas bajo rasante (categoría 2º b.-, situación 6.7 y 8).

USOS TOLERADOS

Los compatibles con los anteriores, pero siempre como complementarios del principal de la actividad.

- Uso Vivienda. Categoría A. Guarda.
- Uso Aparcamiento. Categoría 2.B.
- Uso talleres de la construcción. Todas las categorías.
- Uso de comercio en cualquiera de sus categorías.
- Uso de equipo comunitario.
- Todo uso permitido por la legislación sectorial.

USOS PROHIBIDOS

El resto

Se establece la obligatoriedad de cumplir la dotación mínima de parcelas de aparcamiento fijadas en el plan en el conjunto de las 8 zonas de suelo de nueva edificación y los espacios públicos. Computarán las privadas, las equipamentales y las de los viales públicos.

ART. 23º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Los usos admisibles en los Espacios libres de Dominio Privado incluidos en las Parcelas Privatizables son los de ajardinamiento y aparcamiento al aire libre, prohibiéndose el asentamiento en ellos de cualquier tipo de edificación auxiliar (salvo las de instalaciones) y actividades industriales al aire.

Se permite bajo rasante el uso de garaje hasta las alineaciones señaladas para la Ocupación sobre rasante, en el plano de Alineaciones y Rasantes.

CAPITULO IV- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

ART. 24º APLICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE BERANGO.

En el ámbito del presente Plan Parcial y con carácter general serán de aplicación las Ordenanzas del PGOU de Berango precisadas a través del contenido de las Ordenanzas propias del presente Plan Parcial.

ART. 25º APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.

El aprovechamiento de cada Parcela Privatizable, y régimen específico para cada una de ellas es el que se expresa en el siguiente **cuadro**. La distribución comercial Industrial recogida en las parcelas será obligatoria, pudiendo transferirse aprovechamiento entre parcelas mediante un ESTUDIO DE DETALLE, de conformidad con lo señalado al respecto en este Plan parcial.

PARCELA	SUP. PROPUESTA	USO	OCUPACIÓN PROPUESTA	EDIFICABILIDAD ASIGNADA		
				edif comercial	edif industrial	edif total
				49%	51%	
P-1	1.475,45 m2	privada	542,67 m2	364,07 m2	378,93 m2	743,00 m2
P-2	447,14 m2	privada	100,45 m2	73,01 m2	75,99 m2	149,00 m2
P-3	11.282,39 m2	privada	8.986,53 m2	6.490,05 m2	6.754,95 m2	13245,00 m2
P-4	7.803,26 m2	privada	4.478,37 m2	3.298,68 m2	3.433,32 m2	6732,00 m2
P-5	1.693,03 m2	privada	879,28 m2	639,94 m2	666,06 m2	1306,00 m2
P-6	10.727,28 m2	privada	8.425,94 m2	6.276,90 m2	6.533,10 m2	12810,00 m2
P-7	5.894,78 m2	privada	4.046,71 m2	2.945,88 m2	3.066,12 m2	6012,00 m2
P-8	8.556,33 m2	privada	6.540,62 m2	4.757,90 m2	4.952,10 m2	9710,00 m2
SUELO PRIVADO	47.879,66 m2		34.000,57 m2	24.846,43 m2	25.860,57 m2	50.707,00 m2
	56,65 %		40,23 %	23,40 %	24,36 %	47,76 %

ART. 26º CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Se entenderá como aprovechamiento a efectos del cómputo de la Edificabilidad máxima autorizada en cada Parcela Privatizable las superficies construidas en planta baja, y en planta piso superior. Los porches abiertos no son superficie computable urbanísticamente

En plantas bajo rasante (o semisótanos destinados a garajes) no computarán a efectos del aprovechamiento máximo autorizado aquellas superficies que se destinen de forma permanente al uso de garajes, almacenes de una actividad principal comercial en planta baja, trasteros e instalaciones propias de los edificios.

ART. 27º LOTE MINIMO EDIFICABLE.

Cada una de las 8 parcelas o zonas privatizables se constituye como un Lote edificable, incluyéndose en el mismo, por consiguiente, los edificios cuyas alineaciones impuestas y/o máximas vienen grafiadas en los planos de ordenación. Si el proyecto de reparcelación aconsejase la subdivisión de alguna de las zonas edificables en subzonas, éstas irán dividiéndose por edificios, siendo la dimensión de **la parcela mínima de 2.000 m2**.

Cada una de las parcelas resultantes, conservará la edificabilidad asignada en el plan parcial, y la demolición y/o sustitución de edificios irá acompañada de un estudio de detalle.

ART. 28º ENVOLVENTE IMPUESTA O MAXIMA DE LA EDIFICACION.

Es la señalada en el plano de alineaciones y rasantes OR2 y tiene el carácter de alineación máxima. La modificación de dicha alineación dentro de la Parcela Privatizable podrá llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle.

ART. 29º ALTURAS.

La altura máxima viene establecida a través de la cota establecida para la "arista de coronación" de cada edificio. Dicha cota máxima se obtendrá a partir de la rasante establecida en planta baja de cada solar y su altura máxima autorizada por las ordenanzas de edificación contenidas en el plan general vigente. En la documentación gráfica se ha señalado una cota de referencia para cada parcela. Esta altura podrá readaptarse en más/menos 1,5 metro en el proyecto de edificación, y a partir de esta cifra mediante un Estudio de Detalle.

ART. 30º ALTURAS PARCIALES DE CADA PLANTA.

Las alturas máximas serán las establecidas en las NNUU del PGOU, en concreto para los usos industrial y comercial será de 10.50 mtrs según la forma de medir del plan, es decir a la cara inferior del forjado. Se autorizarán mayores alturas motivadas por procesos constructivos o productivos de la actividad.

Esta altura máxima podrá ser sobrepasada, excepcionalmente, por aquellas industrias que justifiquen su necesidad basada en necesidades productivas. En estos casos la superficie construida con mayor altura se contabilizará multiplicando dicha superficie por un coeficiente resultante de la división entre la altura realmente construida y la permitida de 10,50 metros con carácter general.

ART. 31º VUELOS.

A los efectos de este artículo se considerarán elementos volados sobre las fachadas, los balcones, terrazas, miradores y los cuerpos cerrados volados, salvo contradicción con la norma general, en cuyo caso imperará aquella sobre esta.

La regulación de las dimensiones, vuelo máximo y demás características tales como la relación entre el vuelo y el espacio público sobre el que se proyectan es la establecida en la Ordenanza del PGOU de Berango.

ART. 32º CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y UNIDAD COMPOSITIVA.

Por lo que respecta a las condiciones estéticas de las edificaciones, será de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial la Normativa establecida al efecto en el PGOU de Berango.

Dada las características singulares y unitarias de la actuación edificatoria prevista en desarrollo de la ordenación contemplada en el presente Plan Parcial, se considera deseable que cada conjunto de las nuevas zonas edificables previstas en las correspondientes parcelas privatizables conformen, cada una de ellas, una unidad compositiva que refuerce el carácter propio de la construcción. En cualquier caso el alcance del proyecto básico que permita autorizar la obra abarcará la totalidad de una zona, aunque sólo se de licencia a una parte de ella.

El diseño y disposición de las instalaciones de sistemas solares se realizará de tal forma que se minimice su impacto visual.

ART. 33º PATIOS.

Si a través de estudios de detalles, sobre alguna de las zonas se propone una reordenación, éstas, podrán contar con patios interiores cerrados.

ART. 34º APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.

El aprovechamiento máximo de las zonas de Equipamiento Público será el establecido por las NNUU del PGOU y subsidiariamente si introdujese el ayto usos compatibles diferentes de los inicialmente previstos, el aprovechamiento máximo sobre parcela neta será de 1 m²/m². Las alineaciones máximas de la edificación serán las indicadas en los Planos de Ordenación teniendo dichas alineaciones el carácter de envolvente máxima de la edificación y siempre cumpliendo una distancia a linderos de 5,5 mtrs.

ART. 35º ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO.

Las alturas máximas de las edificaciones públicas será de 10 m., medidos desde la arista de coronación (cara inferior de forjado) y en el punto más desfavorable, no pudiendo sobrepasar el número de 2 plantas (incluidas la baja), admitiendo tolerancia de aprovechamiento del espacio bajo cubierta resultante.

ESTUDIOS DE DETALLE

ART.36. ÁMBITO ESPACIAL MÍNIMO PARA SU REDACCIÓN

1. Se podrán redactar, tramitar y aprobar estudios de detalle con el objeto y las limitaciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, de acuerdo con los condicionantes y limitaciones establecidos en la presente sección.

2. Cuando se trate de reajustar o rectificar las rasantes de los ejes viarios definidos por este plan parcial, el estudio de detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje viario completo y la de los ejes a él transversales. En cualquier circunstancia, se demostrará que no se altera la coherencia de las rasantes de los demás ejes viarios del área, pudiendo alterar las cotas de las rasantes de los ejes viarios en una dimensión no superior a un metro, sin que suponga modificación de este plan.

La alteración de las rasantes conllevará la nueva definición de las cotas del encuentro de los edificios con las rasantes del dominio público viario y, en su caso, con las superficies libres de edificación de la parcela privada en la que se asienten, debiendo ser reconsiderada la cota de la cornisa y en su caso, de la cumbrera de los edificios afectados por la alteración de la rasante viaria.

3. Cuando completen o adapten a la ordenación de los volúmenes de la edificación de algunas de las zonas privadas industriales/comerciales el ámbito mínimo del estudio de detalle deberá comprender la totalidad de la parcela privada donde se pretenda llevar a cabo la modificación.

ART.37. LIMITACIONES ESTABLECIDAS AL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA COMPLETAR O ADAPTAR LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

1. Los estudios de detalle podrán modificar las alineaciones oficiales de las zonas dotacionales y de las zonas privadas, respetando los condicionantes establecidos en los posteriores apartados de este artículo.

2. Los estudios de detalle podrán alterar alineaciones oficiales entre las zonas públicas

En cualquier caso, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema local de espacios libres, ni producirá una disminución de la superficie de las subzonas locales de equipamiento público superior al 10% de la establecida por la ordenación de este plan parcial.

En cualquier caso, la alteración de estas alineaciones no producirá disminución de la superficie del sistema local viario.

3. El estudio de detalle podrá realizar trasvases de superficies de techo sobre y bajo rasante entre las diversas subzonas establecidas por la ordenación pormenorizada. La modificación de la situación y forma de las edificaciones resultantes no supondrán limitación en cuanto al número de plantas resultantes, pudiendo ser superado el número de plantas establecido en la ordenación pormenorizada de este plan parcial, siempre que se mantenga la cuantía total de la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante.

4. En especial, los estudios de detalle podrán redistribuir las edificabilidades situadas en sobre y bajo rasante de las zonas industriales, acomodándola con las parcelas resultantes de las operaciones indicadas en la sección 3ª de estas normas urbanísticas.

5.- A través del Estudio de Detalle, se podrá realizar trasvases de usos comercial e industrial entre las distintas zonas privadas establecidas por la ordenación pormenorizada, con la limitación de no superar la cuantía de 25.000 m² de uso comercial global establecido actualmente por la normativa del Plan Territorial Sectorial (PTS) vigente de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

ART.38. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

La tramitación y aprobación de los estudios de detalle que completen o adapten las determinaciones de la ordenación pormenorizada del área industrial se realizará de conformidad con lo dispuesto en el art. 98 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPITULO V- NORMATIVA DE URBANIZACION.

ART. 36ºbis CARACTERISTICAS GENERALES DE LA URBANIZACION.

El Proyecto de Urbanización se redactará en conformidad con lo dispuesto en el Planeamiento General de Berango, complementándose con aquellos aspectos recogidos en la presente Normativa del Plan Parcial.

En caso de existir contradicción entre una u otra, prevalecerá lo que al efecto disponga el PGOU.

ART. 37ºbis TRAZADO DE LA RED VIARIA.

La red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial. Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de Urbanización respetarán en cualquier caso las alineaciones que se indican en los planos de ordenación. Así mismo, se respetarán, en líneas generales, las rasantes indicadas en dicho plano con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios realizar para adaptar los acuerdos verticales de los perfiles longitudinales. Se permite una tolerancia de más/menos uno con cincuenta metro para el reajuste de las cotas de la urbanización. En cualquier caso el proyecto de urbanización cumplirá con las limitaciones que pueda imponer a este Plan Parcial la Agencia Vasca del Agua (URA), si es necesario por el puente sobre el Gobelas, si bien esta obra de urbanización corresponderá al ayuntamiento.

El Proyecto de Urbanización preverá las medidas necesarias para limitar eficazmente la velocidad del tráfico dentro de este sector industrial.

ART. 38ºbis SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

En todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial será de aplicación la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas del Gobierno Vasco y las que las complementen o sustituyan.

ART. 39º ACCESO A LAS PARCELAS.

Los accesos a las parcelas, así como las condiciones de circulación interior, alturas, dimensiones de las plazas de aparcamiento y demás características que le sean propias cumplirán las condiciones de diseño establecidas al efecto en la Normativa municipal y en el presente plan parcial.

En este Plan Parcial se señala la ubicación de los accesos a las parcelas edificables, permitiéndose que éstos se realicen de la forma más razonable. En todo caso, el Proyecto de Urbanización podrá concretar o modificar la

disposición de estos accesos y los mismos deberán respetarse en los proyectos de edificación.

ART. 40º CIERRE DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.

El cerramiento exterior de cada parcela privatizable se compondrá de una parte de obra, que tendrá una altura máxima ciega de 100 cm.

El resto del cerramiento hasta completar un máximo de 2,50 m. de altura será a base de elementos transparentes de tipo verja, malla metálica, entramado de madera, etc...., nunca de fábrica, exceptuándose los machones que serán del mismo material que la parte ciega del cierre y que podrán estar separados entre si una distancia máxima de 5,00 m. La visión directa al interior de la parcela privatizable solo podrá evitarse con elementos vegetales vivos.

La definición del cerramiento tipo podrá establecerse en el preceptivo Proyecto de Urbanización.

Los jardines privativos nacerán preferentemente a cota de la acera y la pendiente máxima no podrá superar el 15%. En ningún caso el relleno contra espacio público superará los 100 cms del murete.

ART. 41º ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS REFERENTES A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las actuaciones que se lleven a cabo dentro del ámbito del sector, bien sean debidas a la obra de urbanización o bien a la de edificación, cumplirán con todas las especificaciones técnicas, medidas de protección y corrección y programa de supervisión de los efectos del plan contenidos en el este plan parcial. Así mismo, se dará cumplimiento a los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, conforme al contenido del estudio acústico realizado. Igualmente, se tendrá en cuenta la minimización de los efectos de la luz intrusa o molesta, limitando emisiones luminosas hacia el cielo de acuerdo al RD 1890/2008.

ART. 42º GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS

El Proyecto de Urbanización dispondrá la localización concreta de zonas para la instalación de contenedores de recogida selectiva de residuos.

ART. 43º TIERRAS PROCEDENTES DE EXCAVACIONES

Las tierras sobrantes de excavaciones se gestionarán conforme a la normativa aplicable. En el supuesto de que se detecten indicios de contaminación de un suelo cuando se lleven a cabo labores de

excavación, se obligará al responsable directo de las actuaciones a poner el hecho en conocimiento del Ayuntamiento y del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma.

ART. 44º EFICIENCIA ENERGÉTICA EN URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

En los proyectos de urbanización y edificación se tomarán medidas de ahorro energético y minimización de consumo eléctrico. A tales efectos, se dispondrán luminarias de alto rendimiento, tecnología LED o similar, que no provoquen contaminación lumínica y la red se proyectará con reductores de flujo.

Los proyectos de edificación contendrán las medidas de ahorro energético impuestas en el Código Técnico de la Edificación.

ART. 45º TRATAMIENTO DE MARGENES DEL RIO GOBELAS.

Con independencia de que el Gobelas se encuentra fuera del sector, si como consecuencia de la tramitación del estudio hidráulico ante URA o el desarrollo del puente, se derivasen obligaciones relativas al tratamiento del cauce, el Proyecto de Urbanización establecerá las medidas necesarias para la conservación del cauce y la vegetación de ribera asociada al arroyo presente en la zona sureste del ámbito.

ART. 46º RED DE SANEAMIENTO.

La Red de Saneamiento será del tipo separativo.

La red de aguas residuales se conectará a la red del interceptor del Consorcio, garantizando su funcionamiento. La red de aguas pluviales verterá en varios puntos al cauce del Gobelas

ART. 47º REDES DE ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA.

Las conducciones eléctricas de media y baja tensión, y las de telefonía serán subterráneas dentro del sector, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías suministradoras. Se propone que los CT de Iberdrola queden en espacio público debidamente protegidos mediante plantaciones verdes.

La red general de telecomunicaciones será única, para lo cual las Compañías suministradoras consensuarán el trazado entre ellas y deberán contar con la preceptiva autorización municipal.

ART. 48º JARDINERIA Y ARBOLADO.

De conformidad con lo establecido por el Decreto 105/2008 de 3 de junio, por remisión a lo establecido en el artículo 79.2d de la Ley 2/2006, el número de árboles que se deben contemplar en el proyecto de urbanización y plantar en los terrenos del área, no será inferior a 51 uds

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc..., será a base de árboles, plantas arbustivas y césped.

El tratamiento de jardinería contemplará las medidas necesarias para controlar la presencia y el avance de especies vegetales exóticas e invasoras que puedan suponer una amenaza para las especies autóctonas. Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Berango. Si en el proyecto de urbanización se considera que es posible el traslado de alguno de los árboles autóctonos existentes en el sector, éstos serán transplantados.

ART. 49º MOBILIARIO URBANO.

- Bancos: En las zonas verdes y paseos peatonales se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento.

- Papeleras: En todas las zonas verdes, espacios peatonales y áreas de servicio de interés público y social, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento, a razón de una por cada 350 m², de superficie de uso peatonal.

- Otros Elementos: Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento.

ART. 50º REAJUSTE DE LAS CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION A TRAVES DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

El Proyecto de Urbanización se redactará en general de acuerdo con las determinaciones contenidas en este capítulo, no obstante, y previo el correspondiente análisis que lo justifique, podrán reajustarse en el mismo, las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el PGOU de Berango.

ART 51º ENTREGA Y RECEPCION DE LA URBANIZACION

De acuerdo a lo dispuesto en la memoria del Plan Parcial se establecen dos unidades de actuación independientes, autorizándose la ejecución

simultánea de obra de urbanización y edificación con el fin de que la edificación no deteriore la obra urbanizada. En cualquier caso se garantizará que la obra de urbanización se encuentre finalizada (en cada unidad) antes de otorgar la licencia de ocupación de las edificaciones que se desarrollen.

ART. 52º CONDICIONES ACUSTICAS.

De acuerdo al estudio acústico elaborado por AAC, se incluirá en el proyecto de urbanización las medidas correctoras definidas en el mismo, a los efectos de la obtención de los estándares de calidad acústica en el sector.

5. LISTADO DE PLANOS

A) PLANOS DE INFORMACION

IN-1.- Situación	E: 1/5000
IN-2.- Topográfico	E: 1/1000
IN-3.- Sistemas generales y usos globales. Planeamiento vigente	E: 1/2000
IN-4.- Estructura de la Propiedad	E: 1/1000
IN-5.- Planta límites	E: 1/1000

B) PLANOS DE ORDENACION

OR-1.- Parcelas resultantes	E: 1/1000
OR-2.- Alineaciones y rasantes	E: 1/1000
OR-3.- Zonificación. Usos pormenorizados	E: 1/1000
OR-4.- Perfiles viales	E: 1/1000
OR-5.1.-Perfiles I.	E: 1/1000
OR-5.2.-Perfiles II	E: 1/1000
OR-5.3.-Perfiles III.	E: 1/1000
OR-5.4.-Perfiles IV.	E: 1/1000
OR-6.- Movimiento de tierras. Muros de contención.	E: 1/1000
OR-7.- Topografía resultante propuesta.	E: 1/1000
OR-8.- Imagen figurativa.	E: 1/1000
OR-9.- Instalaciones. Abastecimiento	E: 1/1000
OR-10.- Instalaciones. Saneamiento	E: 1/1000
OR-11.1.- Instalaciones. Red de telefonía. Telefónica	E: 1/1000
OR-11.2.- Instalaciones. Red de telefonía. Euskaltel	E: 1/1000
OR-12.- Instalaciones. Red de gas	E: 1/1000
OR-13.- Instalaciones. Red de electricidad	E: 1/1000

Getxo, a 14 de junio de 2014

Los Arquitectos

Los Abogados