

## ORDENANZA NÚMERO 1 PARA EL CASCO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

### 1. Datos generales del área

Nombre: Casco Residencial Consolidado

Superficie del área en Ha.: 65,2124

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en manzana cerrada o edificación abierta.

Unifamiliar adosada en los grupos históricos de: La Humanitaria, La Protectora, La Aurora y La Unión.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: .....Según perfiles y fondos edificables de los planos de diseño urbano.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 3,414 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 1.117.944 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 906.033 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red viaria .....   | Tolerado  |
| 2. Ferrocarril.....   | Tolerado  |
| 3. Portuario y fluvial.....                                 | Tolerado  |
| 4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... | Prohibido |

Uso 2 Uso de infraestructuras

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red de energía eléctrica.....                      | Tolerado  |
| 2. Red de abastecimiento de aguas.....                | Tolerado  |
| 3. Red de saneamiento .....                           | Tolerado  |
| 4. Red de telecomunicaciones .....                    | Tolerado  |
| 5. Red de gas .....                                   | Tolerado  |
| 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... | Prohibido |

Uso 3 Uso de equipamientos

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| 1 Servicios administrativos ..... | Tolerado |
| 2. Deportivos.....                | Tolerado |
| 3. Docentes .....                 | Tolerado |
| 4. Sanitarios .....               | Tolerado |
| 5. Religioso.....                 | Tolerado |
| 6. Asistencial.....               | Tolerado |
| 7. Recreativo y de ocio.....      | Tolerado |
| 8. Socio cultural .....           | Tolerado |

Uso 4 Uso de espacios libres .....

Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Vivienda Unifamiliar .....      | Tolerado              |
| <b>2. Vivienda Colectiva .....</b> | <b>Característico</b> |
| 3. Vivienda Aneja .....            | Tolerado              |
| 4. Residencia comunitaria.....     | Tolerado              |

TEXTO REFUNDIDO

5. Hotelero.....Tolerado  
6. Vivienda con Protección Oficial.....Tolerado

Uso 6 Uso terciario

1. Oficinas  
1.1. Despachos profesionales.....Tolerado  
1.2. Oficinas en general.....Tolerado  
2. Comercial al por menor no concentrado  
2.1. Uso comercial aislado.....Tolerado  
2.2. Uso hostelero.....Tolerado  
3. Comercial de carácter concentrado.  
3.1. Centro comercial o Galería comercial .....Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.  
3.2. Grandes Almacenes.....Prohibido  
3.3. Hipermercado.....Prohibido

Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

1. Industriales  
1.1. Industrial 1ª categoría.....Tolerado  
1.2. Industrial 2ª categoría.....Tolerado  
1.3. Industrial 3ª categoría.....Prohibido  
1.4. Industrial 4ª categoría.....Prohibido  
1.5. Industrial 5ª categoría.....Prohibido  
2. Almacenes.  
2.1. Almacenes compatibles con la vivienda  
2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor.....Tolerado  
2.1.2. Almacén con comercio al por mayor.....Tolerado  
2.2. Almacén incompatible con la vivienda.....Prohibido

Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento .....Tolerado  
2. Aparcamiento.....Tolerado

**4. Condiciones de la edificación**

La edificación se ajustará a los perfiles edificatorios señalados en los planos.

**5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos**

USOS/COEFICIENTES	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
CENTRO CASCO	0,361	1,328	1,000	0,740	1,000	0,470
ALBIZ	0,246	0,804	0,754	0,611	0,754	0,470
MARKONZAGA ALTO	0,259	0,639	0,788	0,632	0,788	0,470
MARKONZAGA BAJO	0,233	0,481	0,719	0,594	0,719	0,470
EL CARMEN	0,233	0,639	0,719	0,594	0,719	0,470
SOTERA DE LA MIER	0,203	0,565	0,644	0,559	0,644	0,470
CHABARRI GALANA	0,259	0,834	0,788	0,632	0,788	0,470
CHABARRI BAJO	0,080	0,233	0,457	0,457	0,457	0,470
KUETO GRAN VÍA	0,203	0,603	0,644	0,559	0,644	0,470
KUETO LOS BAÑOS	0,080	0,233	0,457	0,457	0,457	0,470

TEXTO REFUNDIDO

## 6. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: Preferentemente el de Compensación.

Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas salvo en las Unidades de Ejecución prefijadas de:

Unidad de Ejecución 1.1. Azeta.

Unidad de Ejecución 1.2. Discontinua Nuestra Señora de Begoña

Unidad de Ejecución 1.3. Kueto

UNIDAD DE EJECUCIÓN	EDIFICABILIDAD GEOMÈTRICA EN M2.	Nº DE VIVIENDAS PREVISTO <sup>(*)</sup>
1.1. AZETA	3.909	40
1.2. DISCONTINUA NUESTRA SEÑORA DE BEGOÑA	5.724 <sup>(**)</sup>	58
1.3. KUETO	12.426	124

---

<sup>(\*)</sup> Se admite una flexibilidad de un 20%,

<sup>(\*\*)</sup> Además, se podrá edificar una pista polideportiva cubierta en el solar del nº 9 de la calle Vicente Blasco Ibañez

## ORDENANZA NÚMERO 2 PARA EL ÁREA DE LA BARIEGA

### 1. Datos generales del área

Nombre: La Bariega

Superficie del área en Ha.: 0,4905

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en manzana.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coefficiente de techo sobre rasante: ..... 2,043 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 2,177 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 8.723 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 9.296 m<sup>2</sup>.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red viaria .....   | Tolerado  |
| 2. Ferrocarril.....   | Tolerado  |
| 3. Portuario y fluvial.....                                 | Tolerado  |
| 4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... | Prohibido |

Uso 2 Uso de infraestructuras

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red de energía eléctrica.....                      | Tolerado  |
| 2. Red de abastecimiento de aguas.....                | Tolerado  |
| 3. Red de saneamiento .....                           | Tolerado  |
| 4. Red de telecomunicaciones .....                    | Tolerado  |
| 5. Red de gas .....                                   | Tolerado  |
| 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... | Prohibido |

Uso 3 Uso de equipamientos

- |                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| 1 Servicios administrativos ..... | Tolerado |
| 2. Deportivos.....                | Tolerado |
| 3. Docentes .....                 | Tolerado |
| 4. Sanitarios .....               | Tolerado |
| 5. Religioso.....                 | Tolerado |
| 6. Asistencial .....              | Tolerado |
| 7. Recreativo y de ocio.....      | Tolerado |
| 8. Socio cultural .....           | Tolerado |

Uso 4 Uso de espacios libres .....

Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 1. Vivienda Unifamiliar .....                  | Tolerado              |
| 2. Vivienda Colectiva .....                    | Tolerado              |
| 3. Vivienda Aneja .....                        | Tolerado              |
| 4. Residencia comunitaria. ....                | Tolerado              |
| 5. Hotelero.....                               | Tolerado              |
| <b>6. Vivienda con Protección Oficial.....</b> | <b>Característico</b> |

TEXTO REFUNDIDO

#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales ..... Tolerado

1.2. Oficinas en general. .... Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. .... Tolerado

2.2. Uso hostelero..... Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial ..... Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.

3.2. Grandes Almacenes ..... Prohibido

3.3. Hipermercado. .... Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría..... Tolerado.

1.2. Industrial 2ª categoría..... Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría..... Prohibido

1.4. Industrial 4ª categoría..... Prohibido

1.5. Industrial 5ª categoría..... Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor ..... Tolerado

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor..... Tolerado

2.2. Almacén incompatible con la vivienda..... Prohibido

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento ..... Tolerado

2. Aparcamiento..... Tolerado

### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará al Estudio de Detalle.

### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
COEFICIENTES	0,174	0,510	1,000	1,000	1,000	1,029

### 6. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: Compensación.

Desarrollo a través de la Unidad de Ejecución nº 2.

### 7. Número de viviendas previstas

96 viviendas<sup>(\*)</sup>

Todas las viviendas son Protegidas.

---

<sup>(\*)</sup> Se admite una flexibilidad de un 20%.

## ORDENANZA NÚMERO 3 PARA EL ÁREA DE PATRONATO

### 1. Datos generales del área

Nombre: Patronato

Superficie del área en Ha.: 0,4575

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en manzana

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: ..... 4,212 m2/m2.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 4,266 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 13.908 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 14.086 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

1. Red viaria ..... Tolerado

2. Ferrocarril ..... Tolerado

3. Portuario y fluvial ..... Tolerado

4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... Prohibido

Uso 2 Uso de infraestructuras

1. Red de energía eléctrica ..... Tolerado

2. Red de abastecimiento de aguas ..... Tolerado

3. Red de saneamiento ..... Tolerado

4. Red de telecomunicaciones ..... Tolerado

5. Red de gas ..... Tolerado

6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos ..... Prohibido

Uso 3 Uso de equipamientos

1 Servicios administrativos ..... Tolerado

2. Deportivos ..... Tolerado

3. Docentes ..... Tolerado

4. Sanitarios ..... Tolerado

5. Religioso ..... Tolerado

6. Asistencial ..... Tolerado

7. Recreativo y de ocio ..... Tolerado

8. Socio cultural ..... Tolerado

Uso 4 Uso de espacios libres ..... Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

1. Vivienda Unifamiliar ..... Tolerado

2. Vivienda Colectiva ..... Tolerado

3. Vivienda Aneja ..... Tolerado

4. Residencia comunitaria. .... Tolerado

5. Hotelero ..... Tolerado

**6. Vivienda con Protección Oficial ..... Característico**

TEXTO REFUNDIDO

#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales ..... Tolerado

1.2. Oficinas en general. .... Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. .... Tolerado

2.2. Uso hostelero..... Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial ..... Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.

3.2. Grandes Almacenes ..... Prohibido

3.3. Hipermercado. .... Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría..... Tolerado.

1.2. Industrial 2ª categoría..... Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría..... Prohibido

1.4. Industrial 4ª categoría..... Prohibido

1.5. Industrial 5ª categoría..... Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor ..... Tolerado

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor..... Tolerado

2.2. Almacén incompatible con la vivienda..... Prohibido

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento ..... Tolerado

2. Aparcamiento..... Tolerado

### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará al Estudio de Detalle.

### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
COEFICIENTES	0,174	0,510	1,000	1,000	1,000	1,029

### 6. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: Compensación.

Desarrollo a través de la Unidad de Ejecución nº 3

### 7. Número de viviendas previstas

148 viviendas previstas<sup>(\*)</sup>

128 viviendas existentes.

Las nuevas viviendas a edificar serán Protegidas.

---

<sup>(\*)</sup> Se admite una flexibilidad de un 20%.

## ORDENANZA NÚMERO 4 PARA EL ARI TXABARRI-EL SOL

### 1. Datos generales del área

Nombre: Txabarri - El Sol

Superficie del área en Ha.: 2,5104

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en manzana

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: ..... 3,511 m2/m2.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 3,303 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 58.047 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 54.597 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

1. Red viaria ..... Tolerado

2. Ferrocarril ..... Tolerado

3. Portuario y fluvial ..... Tolerado

4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... Prohibido

Uso 2 Uso de infraestructuras

1. Red de energía eléctrica ..... Tolerado

2. Red de abastecimiento de aguas ..... Tolerado

3. Red de saneamiento ..... Tolerado

4. Red de telecomunicaciones ..... Tolerado

5. Red de gas ..... Tolerado

6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos ..... Prohibido

Uso 3 Uso de equipamientos

1 Servicios administrativos ..... Tolerado

2. Deportivos ..... Tolerado

3. Docentes ..... Tolerado

4. Sanitarios ..... Tolerado

5. Religioso ..... Tolerado

6. Asistencial ..... Tolerado

7. Recreativo y de ocio ..... Tolerado

8. Socio cultural ..... Tolerado

Uso 4 Uso de espacios libres ..... Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

1. Vivienda Unifamiliar ..... Tolerado

2. Vivienda Colectiva ..... Tolerado

3. Vivienda Aneja ..... Tolerado

4. Residencia comunitaria. .... Tolerado

5. Hotelero ..... Tolerado

**6. Vivienda con Protección Oficial ..... Característico**

TEXTO REFUNDIDO



#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales ..... Tolerado

1.2. Oficinas en general. .... Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. .... Tolerado

2.2. Uso hostelero..... Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial ..... Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.

3.2. Grandes Almacenes ..... Prohibido

3.3. Hipermercado. .... Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría..... Tolerado.

1.2. Industrial 2ª categoría..... Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría..... Prohibido

1.4. Industrial 4ª categoría..... Prohibido

1.5. Industrial 5ª categoría..... Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor ..... Tolerado

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor..... Tolerado

2.2. Almacén incompatible con la vivienda..... Prohibido

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento ..... Tolerado

2. Aparcamiento..... Tolerado

### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará al Plan Especial del A.R.I.

### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
COEFICIENTES	0,174	0,510	1,000	1,000	1,000	1,029

### 6. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: Cooperación.

Desarrollo mediante Unidades de Ejecución a definir en el Plan Especial del Área de Rehabilitación Integral.

### 7. Número de viviendas previstas

538 viviendas previstas<sup>(\*)</sup>

530 viviendas existentes

Las nuevas viviendas a edificar serán Protegidas.

---

<sup>(\*)</sup> Se admite una flexibilidad de un 20%.

## ORDENANZA NÚMERO 5 PARA EL ÁREA DE CAMINO TXIKITO

### 1. Datos generales del área

Nombre: Camino Txikito

Superficie del área en Ha.: 1,2046

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en manzana

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coefficiente de techo sobre rasante: ..... 2,684 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 2,857 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 27.503 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 29.279 m<sup>2</sup>.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red viaria .....   | Tolerado  |
| 2. Ferrocarril.....   | Tolerado  |
| 3. Portuario y fluvial.....                                 | Tolerado  |
| 4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... | Prohibido |

Uso 2 Uso de infraestructuras

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red de energía eléctrica.....                      | Tolerado  |
| 2. Red de abastecimiento de aguas.....                | Tolerado  |
| 3. Red de saneamiento .....                           | Tolerado  |
| 4. Red de telecomunicaciones .....                    | Tolerado  |
| 5. Red de gas .....                                   | Tolerado  |
| 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... | Prohibido |

Uso 3 Uso de equipamientos

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 1. Servicios administrativos ..... | Tolerado |
| 2. Deportivos.....                 | Tolerado |
| 3. Docentes .....                  | Tolerado |
| 4. Sanitarios .....                | Tolerado |
| 5. Religioso.....                  | Tolerado |
| 6. Asistencial .....               | Tolerado |
| 7. Recreativo y de ocio.....       | Tolerado |
| 8. Socio cultural .....            | Tolerado |

Uso 4 Uso de espacios libres .....

Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. Vivienda Unifamiliar .....           | Tolerado              |
| <b>2. Vivienda Colectiva .....</b>      | <b>Característico</b> |
| 3. Vivienda Aneja .....                 | Tolerado              |
| 4. Residencia comunitaria. ....         | Tolerado              |
| 5. Hotelero.....                        | Tolerado              |
| 6. Vivienda con Protección Oficial..... | Tolerado              |

TEXTO REFUNDIDO

#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales ..... Tolerado

1.2. Oficinas en general. .... Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. .... Tolerado

2.2. Uso hostelero..... Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial ..... Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.

3.2. Grandes Almacenes ..... Prohibido

3.3. Hipermercado. .... Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría..... Tolerado

1.2. Industrial 2ª categoría..... Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría..... Prohibido

1.4. Industrial 4ª categoría..... Prohibido

1.5. Industrial 5ª categoría..... Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor ..... Tolerado

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor..... Tolerado

2.2. Almacén incompatible con la vivienda..... Prohibido

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento ..... Tolerado

2. Aparcamiento..... Tolerado

### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará al Estudio de Detalle.

### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

USOS	P.SÓTANO	P. BAJA	P. ALTAS	V.P.O.	V. UNIF.	EQ.PRIV.
COEFICIENTES	0,328	1,058	1,000	0,784	1,000	0,596

### 6. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: Preferiblemente el de Expropiación Forzosa.

Desarrollo a través de la Unidad de Ejecución nº 5.

### 7. Número de viviendas previstas

232 viviendas previstas<sup>(\*)</sup>

40 viviendas existentes

---

<sup>(\*)</sup> Se admite una flexibilidad de un 20%.

## **ORDENANZA NÚMERO 6 PARA EL ÁREA ACERÍA COMPACTA DE BIZKAIA**

### **1. Datos generales del área**

Nombre: Acería Compacta de Bizkaia

Superficie del área en Ha.: 38,63

Uso global o calificación: Industria General, tipo I.

Tipología característica: Pabellones e instalaciones industriales y edificios de oficinas, según Estudio de Detalle

### **2. Ordenanza General**

#### **2.1. Ámbito de Aplicación**

Esta Ordenanza deberá ser aplicada obligatoriamente en todos los terrenos que estén incluidos en el Estudio de Detalle según la delimitación que se describe en el plano 002 de dicho documento.

#### **2.2. Vigencia**

El período de vigencia del Estudio de Detalle será indefinido en tanto no se acuerde su modificación general respecto a lo que aquí se propone.

#### **2.3. Clasificación**

Con el objetivo de regular los retranqueos y grado de ocupación de las distintas zonas de la parcela, se establecerán unas áreas en función del uso predominante que se desarrolle en cada una de ellas.

Las áreas en las que se distribuye la superficie objeto de este estudio y sobre las que se determina una Ordenanza particular, son las siguientes:

- Área Industrial
- Área de Instalaciones
- Área de Servicios y Oficinas
- Área de Aparcamiento
- Área de Protección
- Vialidad

### **3. Ordenanzas especiales para cada Área**

#### **3.1. Área Industrial**

- Ámbito de aplicación:

La zona industrial constituye el área fundamental de los terrenos sobre los que se establece la nueva acería. En ella se instalará la edificación o edificaciones necesarias en vista a la más eficaz organización del sistema productivo. La delimitación se define en el plano 3995-006 "Zonificación y usos".

- Condiciones de Ordenación y Edificación

Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coefficiente de ocupación en planta: 60%

Altura máxima: No habrá limitación en cuanto a la altura, salvo las fijadas por las Ordenanzas municipales vigentes.

La edificación podrá ocupar el terreno hasta los límites de alineación establecidos en el plano 3995-012 "Planta de Ordenación".

El resto de terreno libre de obstáculos y perfectamente nivelado, podrá ajardinarse o acondicionarse como acerado

- Régimen de Usos

Se pueden edificar en él edificios, instalaciones y almacenamientos industriales sin más limitación que los parámetros básicos antes definidos.

### 3.2. Área de Instalaciones

- Ámbito de aplicación

El área de instalaciones acogerá aquellas instalaciones industriales y edificaciones que sirvan de apoyo al área industrial. La delimitación se define en el plano 3995-006 "Zonificación y usos".

- Condiciones de Ordenación y Edificación

Edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficiente de ocupación en planta: 33,33%

Las edificaciones e instalaciones podrán ocupar el terreno hasta límite de acera, quedando el resto de terreno libre de obstáculos y perfectamente nivelado, pudiendo ajardinarse o acondicionarse como acerado.

- Régimen de usos

No se permiten en este área edificaciones industriales, autorizándose únicamente aquellos complejos industriales no contaminantes, que en sí mismos son maquinaria o elemento de proceso industrial, y que pudiendo tener envolvente fija, ésta constituye parte de la propia instalación, no teniendo capacidad de permanencia sin aquello. Se incluyen igualmente todos aquellos elementos de contención de transporte o evacuación de sólidos o fluidos. Se incluyen aquí depósitos, chimeneas, redes aéreas de conducción de materiales o fluidos.

Como instalaciones o edificios auxiliares a la industria se consideran incluidos todos aquellos destinados a proporcionar servicios o facilidades anejas al uso de investigación o desarrollo de las actividades industriales.

También se permitirán las vías de comunicación que sirvan de acceso a estas instalaciones, tanto para su abastecimiento como para su mantenimiento.

### 3.3. Área de Servicios y Oficinas

- Ámbito de aplicación

La zona de servicios y oficinas estará ocupada por las edificaciones no productivas de la nueva acería sirviendo de apoyo a la misma (oficinas, laboratorios, vestuarios, etc.). La delimitación se define en el plano 3995-006 "Zonificación y usos".

- Condiciones de Ordenación y Edificación

Edificabilidad: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Coefficiente de ocupación en planta: 60%.

Altura máxima: 3 plantas (15 metros)

Las edificaciones e instalaciones deberán ocupar al menos dos terceras partes del frente de edificación hacia el aparcamiento, quedando el resto de los límites de la parcela como alineaciones máximas, tal y como queda señalado en el plano 3995-012 "Planta de Ordenación". El resto de terreno que resulte libre de edificación deberá estar perfectamente nivelado, pudiendo ajardinarse o acondicionarse como acerado.

- Régimen de Usos

Se pueden edificar en él edificios e instalaciones que sirvan de apoyo a la actividad principal, sin más limitación que los parámetros básicos antes definidos.

### 3.4. Área de Aparcamiento

- Ámbito de Aplicación

Espacio destinado al estacionamiento de vehículos para uso ocasional o periódico. La delimitación se define en el plano 3995-006 "Zonificación y Usos".

- Condiciones de Ordenación y Usos

Se preverán los aparcamientos que se consideren convenientes para el funcionamiento del centro.

El área de aparcamiento deberá fragmentarse en grupos adecuadamente separados, de manera que se minimice el impacto paisajístico.

Del total de la superficie destinada a estacionamiento se utilizará con este fin el espacio que se considere necesario para cubrir la demanda, ajardinándose el resto con césped y arbolado.

### 3.5. Área de Protección

- Ámbito de Aplicación

Es el espacio libre que se crea para separar la industria especial del suelo urbano residencial y áreas urbanas peatonales. La delimitación se define en el plano 3995-006 "Zonificación y usos".

- Condiciones de Ordenación y Usos

No se permite en este suelo ningún tipo de edificación industrial, tanto principal como secundaria. Asimismo, se prohíben las instalaciones, las conducciones de fluidos industriales, salvo los de acceso a las factorías.

La superficie de este área debe quedar ajardinada con césped y arbolado que sirva de barrera entre los usos industriales y las zonas peatonales. Las zonas ajardinadas de los terrenos que son propiedad de la sociedad industrial, de acuerdo con la delimitación establecida en los planos, serán mantenidos por ésta en perfecto estado de conservación.

El mantenimiento de la franja comprendida entre los terrenos correspondientes a la Acería y el ferrocarril se hará a través de una franja de acceso de 3 metros, que discurre junto a las vías, adyacente a la zona de entrada al área industrial.

### 3.6. Vialidad

- **Ámbito de aplicación**

Son aquellas vías interiores al ámbito del estudio que tienen por finalidad facilitar el acceso a las distintas áreas del complejo. La delimitación se define en el plano 3995-006 "Zonificación y usos".

- **Condiciones de Ordenación y Usos**

Se realizarán las señalizaciones verticales y en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, estacionamiento, carga, descarga y almacenamiento de las distintas áreas que están incluidas en las instalaciones.

La vialidad principal la compone el acceso exterior a las instalaciones, consistente en una franja que enlaza el acceso a la carretera BI-3769, junto a los bomberos de A.H.V., con la entrada a la nueva factoría. La sección mínima de esta zona permitirá el trazado de un vial de 10 metros con arcén al que se le añade una acera de 3,5 metros por un lado y una banda de 5 metros de ancho por el otro para el tendido de distintas redes de servicio.

Estos viales deberán quedar perfectamente urbanizados en la totalidad de su superficie.

### 3.7. Cuadro General de aprovechamientos

<b>ESTUDIO DE DETALLE ACERÍA COMPACTA PREVISIÓN NN.SS. PARA SUELO URBANO INDUSTRIAL ÁREA I</b>				
<b>CATEGORÍA SUELO</b>	<b>SUPERFICIE M2.</b>	<b>OCUPACIÓN M2.</b>	<b>EDIFICABILIDAD M2.</b>	<b>DOTACIÓN ESPACIOS LIBRES</b>
SUBÁREA INDUSTRIAL	249.188,00	124.594,00	149.512,80	0,00
SUBÁREA INSTALACIONES	103.208,00	25.802,00	30.962,40	0,00
SUBÁREA INSTALACIONES (ACCESOS)	18.602,00	4.650,50	5.580,60	0,00
SUBÁREA INSTALACIONES TOTAL	121.810,00	30.452,50	36.543,00	0,00
SUBÁREA PROTECCIÓN	12.804,00	0,00	0,00	12.804,00
SUBÁREA PROTECCIÓN (ACCESOS)	2.500,00	0,00	0,00	2.500,00
SUBÁREA PROTECCIÓN TOTAL	15.304,00	0,00	0,00	15.304,00
<b>TOTAL</b>	<b>386.302,00</b>	<b>155.046,50</b>	<b>186.055,80</b>	<b>15.304,00</b>
<b>%</b>	<b>100,00%</b>	<b>40,14%</b>	<b>48,16%</b>	<b>3,96%</b>

Cesión en m2. sobre 386.302 m2.

CESIÓN 15% = 57.945,30 m2.

Superficie m2. vialidad  
VIALIDAD: 3.677,00 m2.



### 3.8. Estudio de Detalle Acería Compacta

ESTUDIO DE DETALLE ACERÍA COMPACTA					
CATEGORÍA SUELO		SUPERFICIE	OCUPACIÓN	EDIFICA-BILIDAD	DOTACIÓN ESPACIOS LIBRES
SUBÁREA INDUSTRIAL	INDUSTRIAL NETA	174.705	104.823	122.294	
	OFICINAS SERVICIOS	8.161	4.897	5.713	
	APARCAMIENTOS	8.418	0	0	
	VIALIDAD	29.355	0	0	
	TOTAL	220.639	109.720	128.006	
	%	100,00%	49,73%	58,02%	
SUBÁREA INSTALACIONES	INSTALACIÓN NETA	110.939	36.980	44.376	
	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	9.281	0	0	9.281
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	11.538	0	0	11.538
	ACCESOS	18.602	0	0	
	TOTAL	150.360	36.980	44.376	
	%	100,00%	24,59%	29,51%	
SUBÁREA PROTECCIÓN	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	15.304	0	0	15.304
VIALIDAD		3.677	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>389.980</b>	<b>146.699</b>	<b>172.382</b>	<b>36.123</b>
%		<b>100,00%</b>	<b>37,62%</b>	<b>44,20%</b>	<b>9,26%</b>

#### 4. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00)

#### 5. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: En desarrollo por Compensación.

## ORDENANZA NÚMERO 7 PARA EL AREA DE VEGA NERVIÓN

### 1. Datos generales del área

Nombre: Vega Nervión

Superficie del área en Ha.: 63,5423

Uso global o calificación: Industrial y Servicios

Tipología característica: Edificios e instalaciones industriales  
Edificios de Servicios y Oficinas según determinaciones del  
P.E.R.I.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coefficiente de techo sobre rasante: .....0,45 m2/m2.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 0,45 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 285.940 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado..... 285.940 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicación Tipología característica:

1. Red viaria .....Tolerado

2. Ferrocarril.....Tolerado

3. Portuario y fluvial.....Tolerado

4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. ....Tolerado

Uso 2 Uso de infraestructuras

1. Red de energía eléctrica..... Tolerado

2. Red de abastecimiento de aguas.....Tolerado

3. Red de saneamiento .....Tolerado

4. Red de telecomunicaciones .....Tolerado

5. Red de gas .....Tolerado

6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.....Prohibido

Uso 3 Uso de equipamientos

1 Servicios administrativos .....Tolerado

2. Deportivos.....Tolerado

3. Docentes .....Tolerado

4. Sanitarios .....Tolerado

5. Religioso.....Tolerado

6. Asistencial .....Tolerado

7. Recreativo y de ocio.....Tolerado

8. Socio cultural .....Tolerado

Uso 4 Uso de espacios libres .....Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

1. Vivienda Unifamiliar .....Prohibido

2. Vivienda Colectiva .....Prohibido

3. Vivienda Aneja .....Tolerado

4. Residencia comunitaria .....Prohibido

5. Hotelero.....Tolerado

6. Vivienda con Protección Oficial.....Prohibido

TEXTO REFUNDIDO

Uso 6 Uso terciario	
1. Oficinas	
1.1. Despachos profesionales.....	Prohibido
1.2. Oficinas en general.....	Tolerado
2. Comercial al por menor no concentrado	
2.1. Uso comercial aislado.....	Prohibido
2.2. Uso hostelero.....	Tolerado
3. Comercial de carácter concentrado.	
3.1. Centro comercial o Galería comercial.....	Tolerado
3.2. Grandes Almacenes.....	Tolerado
3.3. Hipermercado.....	Tolerado

Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

1. Industriales	
1.1. Industrial 1ª categoría.....	Prohibido
1.2. Industrial 2ª categoría.....	Tolerado
<b>1.3. Industrial 3ª categoría.....</b>	<b>Característico</b>
1.4. Industrial 4ª categoría.....	Tolerado
1.5. Industrial 5ª categoría.....	Prohibido <sup>(*)</sup>
2. Almacenes.	
2.1. Almacenes compatibles con la vivienda	
2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor.....	Prohibido
2.1.2. Almacén con comercio al por mayor.....	Prohibido
2.2. Almacén incompatible con la vivienda.....	Tolerado

Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento.....	Tolerado
2. Aparcamiento.....	Tolerado

Los metros cuadrados destinados a usos tolerados podrán desarrollarse hasta un 30% del total autorizado.

#### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará al P.E.R.I.

La ocupación máxima sobre el suelo bruto del área será del 36%

La altura máxima será de 12 m. salvo instalaciones especiales

Separación a vialidad: 13 m. a eje

Separación a colindantes: Mitad de la altura, mínimo 5 m. Podrán adosarse con proyecto conjunto.

#### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00)

---

<sup>(\*)</sup> En la zona grafiada como zona industrial especial se admite el Uso Industrial, Categoría 5, con las siguientes determinaciones:

Usos tolerados: Industria de fundición, laminación, acerías y tratamiento de chatarras.

Usos prohibidos: Industrias químicas, cementeras y vidrieras.

## **6. Ejecución de las actuaciones**

Sistema de Actuación: Preferentemente por Cooperación.

Desarrollo mediante Unidades de Ejecución a definir en el Plan Especial de Reforma Interior.

## **7. Cesiones de equipamientos**

El suelo calificado como equipamiento situado junto a la Sociedad Deportiva Kaiku se cederá gratuitamente al municipio como Equipamiento Deportivo.

## ORDENANZA NÚMERO 8 PARA EL AREA DE VEGA VIEJA

### 1. Datos generales del área

Nombre: Vega Vieja

Superficie del área en Ha.: 24,7811

Uso global o calificación: Terciario

Tipología característica: Edificios de Servicios, Oficinas y Comercio, según determinaciones del P.E.R.I.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: .....0,30 m2/m2.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: .....0,30 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 74.343 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado..... 74.343 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Red viaria .....   | Tolerado |
| 2. Ferrocarril.....   | Tolerado |
| 3. Portuario y fluvial.....                                 | Tolerado |
| 4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... | Tolerado |

Uso 2 Uso de infraestructuras

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Red de energía eléctrica.....                      | Tolerado |
| 2. Red de abastecimiento de aguas.....                | Tolerado |
| 3. Red de saneamiento .....                           | Tolerado |
| 4. Red de telecomunicaciones .....                    | Tolerado |
| 5. Red de gas .....                                   | Tolerado |
| 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... | Tolerado |

Uso 3 Uso de equipamientos

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 1. Servicios administrativos ..... | Tolerado |
| 2. Deportivos.....                 | Tolerado |
| 3. Docentes .....                  | Tolerado |
| 4. Sanitarios .....                | Tolerado |
| 5. Religioso.....                  | Tolerado |
| 6. Asistencial.....                | Tolerado |
| 7. Recreativo y de ocio.....       | Tolerado |
| 8. Socio cultural .....            | Tolerado |

Uso 4 Uso de espacios libres .....

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Vivienda Unifamiliar .....           | Prohibido |
| 2. Vivienda Colectiva .....             | Prohibido |
| 3. Vivienda Aneja .....                 | Tolerado  |
| 4. Residencia comunitaria. ....         | Prohibido |
| 5. Hotelero.....                        | Tolerado  |
| 6. Vivienda con Protección Oficial..... | Prohibido |

TEXTO REFUNDIDO

Uso 6 Uso terciario	
1. Oficinas	
1.1. Despachos profesionales.....	Prohibido
1.2. Oficinas en general.....	Tolerado
2. Comercial al por menor no concentrado	
2.1. Uso comercial aislado.....	Prohibido
2.2. Uso hostelero.....	Tolerado
<b>3. Comercial de carácter concentrado .....</b>	<b>Característico</b>

Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

1. Industriales	
1.1. Industrial 1ª categoría.....	Prohibido
1.2. Industrial 2ª categoría.....	Tolerado
1.3. Industrial 3ª categoría.....	Tolerado
1.4. Industrial 4ª categoría.....	Prohibido
1.5. Industrial 5ª categoría.....	Prohibido
2. Almacenes.	
2.1. Almacenes compatibles con la vivienda	
2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor.....	Prohibido
2.1.2. Almacén con comercio al por mayor.....	Prohibido
2.2. Almacén incompatible con la vivienda.....	Tolerado

Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento .....	Tolerado
2. Aparcamiento.....	Tolerado

Los metros cuadrados destinados a usos tolerados podrán desarrollarse hasta un 30% del total autorizado.

#### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará al P.E.R.I.

La ocupación máxima sobre el suelo bruto del área será del 40%.

La altura máxima será de 12 m. salvo instalaciones especiales

Separación a vialidad: 13 m. a eje

Separación a colindantes: Mitad de la altura, mínimo 5 m. Podrán adosarse con proyecto conjunto.

#### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00)

#### 6. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: Preferentemente por Compensación.

Desarrollo mediante Unidades de Ejecución a definir en el Plan Especial de Reforma Interior.

## ORDENANZA NÚMERO 9 PARA EL AREA DE BABCOCK & WILCOX INDUSTRIAL

### 1. Datos generales del área

Nombre: Babcock & Wilcox Industrial

Superficie del área en Ha.: 5,0029

Uso global o calificación: Industrial y Servicios

Tipología característica: Pabellones e instalaciones industriales

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: .....0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área:..... 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 22.513 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado..... 22.513 m<sup>2</sup>.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

1. Red viaria ..... Tolerado

2. Ferrocarril..... Tolerado

3. Portuario y fluvial..... Tolerado

4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... Tolerado

Uso 2 Uso de infraestructuras

1. Red de energía eléctrica..... Tolerado

2. Red de abastecimiento de aguas..... Tolerado

3. Red de saneamiento ..... Tolerado

4. Red de telecomunicaciones ..... Tolerado

5. Red de gas ..... Tolerado

6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... Tolerado

Uso 3 Uso de equipamientos

1 Servicios administrativos ..... Tolerado

2. Deportivos..... Tolerado

3. Docentes ..... Tolerado

4. Sanitarios ..... Tolerado

5. Religioso..... Tolerado

6. Asistencial ..... Tolerado

7. Recreativo y de ocio..... Tolerado

8. Socio cultural ..... Tolerado

Uso 4 Uso de espacios libres ..... Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

1. Vivienda Unifamiliar ..... Prohibido

2. Vivienda Colectiva ..... Prohibido

3. Vivienda Aneja ..... Tolerado

4. Residencia comunitaria. .... Prohibido

5. Hotelero..... Prohibido

6. Vivienda con Protección Oficial..... Prohibido

TEXTO REFUNDIDO

#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales .....Prohibido

1.2. Oficinas en general. ....Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. ....Prohibido

2.2. Uso hostelero.....Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial .....Prohibido

3.2. Grandes Almacenes .....Prohibido

3.3. Hipermercado. ....Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría.....Prohibido

1.2. Industrial 2ª categoría.....Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría.....Tolerado

**1.4. Industrial 4ª categoría .....Característico**

1.5. Industrial 5ª categoría.....Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor .....Prohibido

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor.....Prohibido

2.2. Almacén incompatible con la vivienda.....Tolerado

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento .....Tolerado

2. Aparcamiento.....Tolerado

Los metros cuadrados destinados a usos tolerados podrán desarrollarse hasta un 30% del total autorizado.

#### **4. Condiciones de la edificación**

Serán de aplicación a las nuevas edificaciones o en casos de sustitución.

La ocupación máxima sobre el suelo bruto del área será del 36%.

Altura máxima: 12 m., salvo instalaciones especiales.

Separación a vialidad: 13 m. a eje.

Separación a colindantes: Mitad de la altura, mínimo 5 m. Podrán adosarse con proyecto conjunto.

#### **5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos**

Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00)

#### **6. Ejecución de las actuaciones**

Sistema de Actuación: Asistemática



## **ORDENANZA NÚMERO 10 PARA EL AREA DE IBAR ZAHARRA (PRYCA-RENAULT)**

### **1. Datos generales del área**

Nombre: Ibar Zaharra

Superficie del área en Ha.: 13,3049

Uso global o calificación: Terciario

Tipología característica: Pabellones de servicios, oficinas y comerciales, según determinaciones del Plan Parcial vigente.

### **2. Ordenanzas Reguladoras**

#### **A) Generalidades**

1. Las ordenanzas del Plan Parcial del sector industrial Ibar Zaharra regirán en toda la extensión del polígono.
2. Se establecen estas Ordenanzas de acuerdo a los criterios generales de la Ordenación prevista, a fin de asegurar el resultado de los edificios y urbanizaciones complementarias ejecutados por distintos constructores, permitiendo realizar todo el sector con un solo criterio y dentro de una relativa elasticidad.
3. Se define en las presentes Ordenanzas todo cuanto afecta a los terrenos en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas y sanitarias, tanto de la construcción como de los elementos naturales que figuran en la ordenación del presente Plan.
4. Los diversos artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las obras que se realicen en el interior del área y así como al funcionamiento de las edificaciones que en él se ubiquen.
5. Todos los planos y documentos escritos del Proyecto del Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. En caso de contradicción entre Planos y Documentación escrita serán válidas y de aplicación las determinaciones de las Ordenanzas Reguladoras, Planos y Memoria, por este orden de jerarquía.
6. Las demás Normas Urbanísticas del Plan General se mantienen vigentes y serán de aplicación, además de las presentes Ordenanzas.
7. Todos los Reglamentos en vigor, referentes a materia de Urbanismo y Construcción, así como los que aparezcan en el futuro, son de cumplimiento obligatorio. Entre estos Reglamentos, están los de aparatos elevadores, Reglamento de instalaciones eléctricas, etc.
8. La fecha de entrada en vigor de las presentes Ordenanzas será la de aprobación definitiva del Plan, y su vigencia durará hasta la revisión del presente Plan de Ordenación o la redacción de otro nuevo que lo abarque.

#### **B) Ordenación y edificaciones**

1. En la ordenación general se establecen las siguientes zonas:
  - Parcelas edificables
  - Zona de jardines
  - Viales y aparcamientos públicos
  - Zona libre de aparcamiento privado

TEXTO REFUNDIDO

2. Las parcelas edificables son los espacios destinados a las edificaciones privadas.
3. Zona de jardines es el espacio que con carácter público se destina fundamentalmente a césped y arbolado. Se permite el paso de tendido aéreo de energía eléctrica, canalizaciones subterráneas de alumbrado, red de agua, alcantarillado y de teléfonos, etc. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, siendo las especies las propias de la zona.
4. Los viales son espacios destinados al tráfico, constituidos por calzada, acera y los aparcamientos a ellos conectados, indicados en los planos. Las características vienen definidas por la documentación gráfica del Plan.
5. La zona libre de aparcamiento privado forma parte de las dotaciones del Plan, y tiene carácter privado según se contempla en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
6. La zona verde, los viales y aparcamientos públicos son de cesión obligatoria y gratuita y tendrán el carácter de uso público.
7. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías, debiendo cada edificación resolver sus necesidades de zonas de descarga dentro de su propia parcela.
8. El coeficiente de edificabilidad será el que se deduzca en cada caso por aplicación de los cuadros de aprovechamiento anteriormente expuestos.

Se establece que la construcción de un sótano bajo rasante con fines de aparcamiento e instalaciones inherentes al mismo (lavado, etc.) podrá realizarse cuando se supere el número de plazas que al efecto se determina como aprovechamiento de superficie, sin que ello suponga cómputo de edificabilidad a ningún efecto, pero siempre con los límites superficiales señalados en la ficha urbanística. Estos sótanos se situarán en todos los casos, o bien bajo la superficie receptora o los espacios libres destinados a aparcamientos.

9. La ocupación máxima sobre la parcela industrial será la referenciada en los cuadros correspondientes.
10. La altura de las edificaciones dentro de la parcela será de 12 metros, como máximo, respetando en todos los casos las limitaciones de volumen.

El número de plantas será como máximo de planta baja y una planta alta, y la altura mínima será de 3,00 metros para cada una de las plantas.

El aprovechamiento establecido en planta alta no podrá ser superior al 50% de la superficie de ocupación máxima en planta baja establecida para la parcela, tal y como figura en el Plan Parcial que este modifica, no obstante, se permite que por parcelas completas y por tramitación de Estudio de Detalle se modifiquen las superficies parciales del conjunto, sin superar la ocupación máxima ni la superficie total edificable.

Los altillos o entrepisos para alojar elementos auxiliares o complementarios de la actividad principal, o para ampliación de la misma, no se interpretarán como un incremento en el número de plantas, pero sí computarán a los efectos de la superficie total edificable. Cuando se trate de un espacio destinado a alojar maquinaria, su altura, accesos y condiciones de diseño se ajustarán a lo señalado por los reglamentos que le sean de aplicación, para el caso de tratarse de espacios destinados a actividades complementarias o de ampliación de la actividad principal, deberá tener una altura libre de suelo a techo no menor a 2,50 m.

11. Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m<sup>2</sup>. Se permite la división en parcelas respetando la limitación anterior, y siendo la alineación de la edificación la de la calle, señalada por el Plan.
12. Se permite la agrupación de parcela para formar una de las mayores dimensiones sin límite máximo.  
Esta agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.
13. Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:
  - a) Edificios para naves de fabricación almacenaje
  - b) Edificios de carácter comercial
  - c) Bloques representativos, centros administrativos y de investigación, como actividades complementarias de las anteriores.
  - d) Espacios libres para aparcamientos en superficie y bajo rasante.
  - e) Construcciones accesorias, necesarias para el adecuado funcionamiento de la actividad principal.
14. Cuando, según las previsiones de desarrollo de las diferentes actividades, no sea necesaria la edificación íntegra de las parcelas, las empresas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, ateniéndose siempre a estas Ordenanzas.
15. La planta alta referenciada en el apartado 12 estará vinculada al uso y titularidad de algún local de la misma actividad de la planta baja y para ello deberá contar con acceso directo por el interior de tipo exclusivo y no comunitario.

### **C) Alineaciones y rasantes**

1. Las alineaciones se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan Parcial de Ordenación, así como las rasantes, que podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado como es el Proyecto de Urbanización.
2. Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela con su fachada principal dentro de la alineación establecida. No se admite la construcción de edificios en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.
3. En el límite de la parcela con el vial se realizará la construcción del cerramiento fijado para el sector, que consistirá en todos los casos en un elemento interior construido en fábrica, con una altura comprendida entre los 60 y los 100 cm., sobre el que se dispondrá un cerramiento calado en malla o similar con una altura total no superior a los 2,40 m.; en todo caso el tipo de cerramiento deberá ser aprobado en cada caso por el Ayuntamiento de Sestao.
4. Los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá a cargo de la propiedad.
5. Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materias, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estructura ambiental del polígono.

6. La separación de las edificaciones a los límites de la parcela serán las siguientes:
  - A linderos: ninguna
  - A viales interiores del polígono: las necesarias para respetar las condiciones de volumen y ocupación máxima permitida dentro de las alineaciones de cada parcela, resolviendo en cada caso la solución más conveniente de aparcamientos, retranqueos, espacios libres, etc.
7. La distribución de edificios dentro de cada parcela podrá hacerse ocupando la superficie precisa, de acuerdo con el tipo de actividad, sin más limitaciones que las relativas a volúmenes, alineaciones y ocupación máxima.

#### FICHA URBANÍSTICA POR POLÍGONOS

##### *Polígono 1*

Superficie total del polígono .....	15.257,08 m2.
Superficie privatizable .....	9.873,87 m2.
Superficie parcelas receptoras .....	9.873,87 m2.
Ocupación máxima de edificación .....	9.873,87 m2.
Superficie aparcamiento bajo rasante .....	9.873,87 m2.
% de ocupación parcela receptora .....	100,00%
% de ocupación del polígono .....	64,716%
Jardines .....	000,00 m2.
Aparcamiento público .....	134 ud.
Aparcamiento privado .....	000 ud.
Viales públicos .....	5.383,21 m2.
Uso .....	Terciario

##### *Polígono 2*

Superficie total del polígono .....	22.592,29 m2.
Superficie privatizable .....	14.821,29 m2.
Superficie parcelas receptoras .....	11.270,00 m2.
Ocupación máxima de edificación .....	11.270,00 m2.
Superficie aparcamiento bajo rasante .....	11.270,00 m2.
% de ocupación parcela receptora .....	100,00%
% de ocupación del polígono .....	49,884%
Jardines .....	6.066,00 m2.
Aparcamiento público .....	32 ud.
Aparcamiento privado .....	77 ud.
Viales públicos .....	1.705,00 m2.
Uso .....	Terciario

##### *Polígono 3*

Superficie total del polígono .....	95.199,63 m2.
Superficie privatizable .....	85.906,63 m2.
Superficie parcelas receptoras .....	44.624,77 m2.
Ocupación máxima de edificación .....	38.000,00 m2.
Superficie aparcamiento bajo rasante .....	38.000,00 m2.
% de ocupación parcela receptora .....	85,154%
% de ocupación del polígono .....	39,916%
Jardines .....	8.787,00 m2.
Aparcamiento público .....	000 ud.
Aparcamiento privado (mínimo) .....	1.710 ud.
Viales públicos .....	506,00 m2.
Uso .....	Terciario

#### TEXTO REFUNDIDO

## *Usos*

Los usos a considerar en la edificación dentro del sector se clasifican en cuatro grupos:

- Uso de vivienda o residencial
- Uso de industria y comercial
- Aparcamiento de vehículos
- Uso público

### *Uso de vivienda*

Queda prohibido el uso de vivienda dentro del sector, admitiéndose como máximo una vivienda por polígono, destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, comercios y servicios comunes del polígono.

Las viviendas, en este caso, se considerarán como construcciones accesorias de la actividad principal y deben de ubicarse integradas en edificaciones principales.

Queda prohibido cualquier otro tipo de carácter residencial, individual o colectivo.

### *Uso de industria y comercio*

Se permite el establecimiento de industria en las categorías 2 y 3 y la actividad comercial en las categorías 3.1, 3.2 y 3.3.

Se permite el uso de oficinas y centros de investigación relacionados directamente con la actividad industrial y comercial de las empresas calificadas de servicios.

### *Aparcamiento de vehículos*

Se autoriza el uso de aparcamiento de vehículos tanto al aire libre como bajo rasante, bien entendido que el uso de mero aparcamiento supone tan solo la tolerancia de aquellas actividades inherentes al simple mantenimiento, pero no las de reparación en cualquiera de sus modalidades.

### *Uso público*

Para su consideración se divide en distintos grupos:

*Residencial:* Queda totalmente prohibida esta actividad y específicamente para hoteles y edificios públicos destinados a pensiones y establecimientos análogos donde se pernocte.

*Espectáculos:* Se prohíbe esta actividad pública, tanto en locales abiertos como cerrados. Tan solo se autorizará en la categoría comercial como elemento complementario a los servicios sociales que los centros comerciales ofrecen.

*Religioso:* Quedan prohibidos los edificios con destino a culto religioso y vida conventual.

*Cultural:* Quedan prohibido los edificios destinados a la enseñanza, si bien se podrá desarrollar esta actividad como complementaria dentro de las zonas específicas de oficina, para la formación exclusiva del personal empleado, o en los edificios de carácter social, como actividad secundaria y museos específicamente vinculados con las empresas allí ubicadas.

*Benéfico-sanitario:* Son los edificios destinados a hospitales, asilos, clínicas y dispensarios. Se prohíbe su instalación sin perjuicio de las áreas de prevención y

primeros auxilios pertenecientes a los establecimientos industriales y comerciales respectivos.

#### **E) Condiciones estéticas**

1. La composición será libre, pero se recomienda una modulación de los elementos exteriores del edificio como medio de lograr una coherencia expresiva.
2. Los materiales que se utilicen para la ejecución de la edificación, en especial en sus fachadas exteriores, serán de calidad y adecuados a la función que deben desempeñar en cada uno de los casos, tendiendo a ser representativos del carácter que le sea propio sin enmascarar su condición natural, ni emplear procedimientos que induzcan a error respecto de sus características específicas de acuerdo con su género y tipo de material elegido. Los colores y texturas se adecuarán al medio y evitarán distorsiones cromáticas y resultados desagradables.
3. Se prohíben las medianeras cuyo tratamiento no sea igual o análogo al de las fachadas.
4. Los espacios libres entre fachada y vía pública deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:
  - 1ª. La superficie de estacionamiento y acceso deberá estar asfaltada y ser delimitada por un encintado.
  - 2ª. El restante terreno libre, no vial, estará ajardinado o embaldosado. La superficie ajardinada deberá recibir los cuidados necesarios para su conservación.
5. Las entradas a las parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.
6. Los elementos accesorios de la urbanización –señalización y mobiliario urbano– deberán ajustarse a un solo modelo para cada función, conforme a la normativa municipal.
7. Los cerramientos en fachada no serán de una altura superior a 2,50 m. Pueden ser ciegos hasta 0,70 m., el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.). El Proyecto de Urbanización definirá un diseño uniforme de cierre obligatorio para cualquiera de ellos, cumpliendo las condiciones arriba indicadas.

#### **F) Red viaria**

1. La red viaria contará con las protecciones y separación de edificios señalados en los planos.
2. Los viales particulares, entradas a garajes, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria general, deberán cumplir:
  - a) Estar canalizados
  - b) Visibilidad mínima con distancia de parada para  $V = 40 \text{ Km\&H}$ .
  - c) Radios de bordillo mínimo = 6 metros.
  - d) Recogida de agua
  - e) Señalización necesaria
3. Se prohíbe la carga y descarga en la red viaria.
4. Las condiciones particulares para su ejecución se ajustarán a lo que en su momento disponga la normativa municipal.

TEXTO REFUNDIDO

### **G) Aparcamientos**

1. Cada actividad deberá resolver en terreno particular el aparcamiento para las operaciones de carga y descarga.
2. Los aparcamientos previstos en la red viaria tiene carácter público.
3. Los aparcamientos señalados en los planos cubren sólo parcialmente las necesidades derivadas de las empresas que tan sólo se desarrollan en planta baja, con la máxima ocupación permitida para su parcela. Resulta necesario calcular la superficie construida total en dicha parcela, debiéndose adoptar una previsión de aparcamiento, a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de dicho exceso señalado anteriormente, para actividad industrial y de tres plazas cada 100 m<sup>2</sup>. en caso de actividad principal comercial.
4. El espacio resultante de la retirada respecto de la alineación de calle de un edificio, se podrá utilizar para cubrir necesidades de aparcamiento, y también carga y descarga, pero no se admitirá ninguna otra actividad.

### **H) Abastecimiento de agua**

1. El agua necesaria tanto para las actividades humanas como para los procesos industriales será tomada de la cercana red del Consorcio de Aguas, a la que se conectará la red interior de distribución del sector.
2. La red será subterránea y deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento.
3. Toda la red estará de acuerdo con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua" del Ministerio de Obras Públicas.

### **I) Alcantarillado**

1. El sistema será separativo, por lo tanto, no podrán mezclarse aguas pluviales con aguas residuales.
2. Deberá preverse en los proyectos para instalación de actividades que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas previa depuración en pozos sépticos adecuadamente dimensionados.
3. En aquellos proyectos de actividad que por sus características hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberán preverse en las zonas de carga y descarga, y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito auto-regulador para evitar riesgos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del Sector.

Por otra parte, deberán cumplir con las especificaciones indicadas en el Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones oficiales vigentes.

4. Las aguas grises o industriales procedentes de cada actividad deberán ser depuradas en origen, homogeneizadas en su composición y regularizadas en su caudal de forma que no produzcan impacto que comprometa el funcionamiento regular y continuo de la planta depuradora del interceptor del Granada (del Plan Integral de Saneamiento de la Comarca del Gran Bilbao), al que vierten. Las aguas negras residuales antes de acometer al alcantarillado deberán pasar por el proceso de previa depuración en fosa séptica, si así lo exigiera el Consorcio de Aguas o en Ayuntamiento de Sestao.

5. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, espacios libres de uso público y en último caso por las zonas de servidumbre.
6. El suelo gravado con servidumbre para instalaciones de saneamiento en la red primaria, tendrán las siguientes limitaciones:
  - a) Se prohíbe efectuar trabajos de arada o similares en profundidad superior a los 50 cm., así como plantar árboles o arbustos de tallo alto.
  - b) Se prohíbe levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, salvo que se obtenga previamente la autorización del Consorcio. En cualquier caso, queda prohibido efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias para la conducción y elementos anejos.
  - c) Se permitirá el libre acceso del personal y los equipos necesarios para el mantenimiento, explotación y vigilancia de las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
7. Para la realización de futuras conexiones a la red primaria será preciso obtener del Consorcio los correspondientes permisos de vertido y autorización para la conexión.

#### **J) Energía, teléfonos y alumbrado**

1. Las conducciones de baja tensión, teléfono y alumbrado serán subterráneas dentro de los diversos polígonos del sector. Únicamente podrá ser aérea la línea de alta tensión hasta el pórtico de recepción y suministro a la agrupación de centros de transformación de los polígonos 1 y 3.
2. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los Reglamentos oficiales vigentes, así como con las Normas de la compañía concesionaria.
3. La iluminación de viales será de 30 lux. El tipo de luminaria será único para todo el sector; habrá de ser definido en el proyecto de urbanización, de acuerdo con el tipo señalado por el Ayuntamiento de Sestao para su municipio sobre columnas de 10 m. de altura y luminarias de 90° de 250 W de vapor de sodio alta presión.

#### **K) Jardinería**

1. Las zonas libres resultantes en parcelas edificables que no comprendan zona pavimentada, se refinarán y acondicionarán con posterior siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Quedan exentas de estas normas las superficies destinadas a ampliaciones.
2. Los taludes que dan a un vial público no tendrán una pendiente superior al 30% y se tratarán como una zona verde.
3. Se insiste en que el proyecto de urbanización a realizar deberá contener un estudio de jardinería a aplicar en las zonas verdes públicas, siendo las especies las propias de la zona, y debiendo plantarse por cada 50 m<sup>2</sup>. de zona verde un árbol de 5 m. de altura al menos y de 20 a 22 cm. de perímetro de tronco. La urbanización del conjunto de las zonas verdes públicas deberá realizarse conjuntamente con cada una de las fases del plan de etapas.

#### **L) Condiciones de protección contra el ruido**

1. El nivel sonoro máximo procedente de las actividades autorizadas no será superior a 68 db (A), medidos en parte exterior de la medianería de la industria en la zona más afectada, ni los 45 db (A) ni los 35 db (A) en valores máximos y de punta en

TEXTO REFUNDIDO



cualquier punto exterior al sector con uso industrial. Las condiciones expresadas se entienden en nivel continuo equivalente a secuencias por minuto.

**M) Condiciones de protección del ambiente atmosférico**

1. Todas las actividades a instalar deberán ajustarse a la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, sobre Protección del Ambiente Atmosférico, así como con el Decreto 833/1975 de 6 de febrero y la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

Por otro lado, todas las empresas que se instalen en el sector deberán dar cumplimiento a todas aquellas normas y Reglamentos que les afecten y se publiquen con anterioridad a las autorizaciones de uso o primera ocupación, extremo que deberá cuidar de su cumplimiento el Ayuntamiento, sin perjuicio de las necesarias tramitaciones que correspondan a instancias superiores.

## **ORDENANZA NÚMERO 11 PARA EL AREA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS DE LAS CANTERAS**

### **1. Datos generales del área**

Nombre: Industrial y de Servicios de Las Canteras

Superficie del área en Ha.: 2,4500

Uso global o calificación: Industrial y Servicios

Tipología característica: Pabellones industriales y de servicios, según determinaciones del Estudio de Detalle vigente.

### **2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico**

El área se subdivide a su vez en tres subáreas:

#### **a) Subárea Industrial**

Parámetros básicos:

Coeficiente de techo ..... 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coeficiente de ocupación en planta ..... 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Régimen de usos:

Se pueden edificar en él edificios, instalaciones y almacenamientos industriales sin más limitación que los parámetros básicos antes definidos.

#### **b) Subárea Instalaciones**

No se permite en esta área la edificación de pabellones industriales, pero sí instalaciones no contaminantes, vías de acceso o comunicación, así como conducciones de fluidos bajo tierra o superficiales.

#### **c) Unidad de Actuación Industrial I**

Parámetros básicos:

Coeficiente de techo ..... 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coeficiente de ocupación en planta ..... 40%

Régimen de usos:

Uso dominante: Industria categorías 1 y 2, sin más limitación que los parámetros básicos antes definidos.

### **3. Régimen de usos**

Industria categorías 1, 2 y 3, según lo especificado anteriormente.

### **4. Condiciones de la edificación**

Las definidas en los planos de diseño urbano.

### **5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos**

Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00)

### **6. Ejecución de las actuaciones**

Sistema de Actuación: En desarrollo por Compensación. (Estudio de Detalle)

TEXTO REFUNDIDO

## ORDENANZA NÚMERO 12 PARA EL AREA DE BLAS DE OTERO

### 1. Datos generales del área

Nombre: Blas de Otero

Superficie del área en Ha.: 0,2905

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en edificación abierta.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coefficiente de techo sobre rasante: ..... 2,175 m2/m2.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 2,443 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 5.331 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 5.999 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

1. Red viaria ..... Tolerado

2. Ferrocarril ..... Prohibido

3. Portuario y fluvial ..... Prohibido

4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... Prohibido

Uso 2 Uso de infraestructuras

1. Red de energía eléctrica ..... Tolerado

2. Red de abastecimiento de aguas ..... Tolerado

3. Red de saneamiento ..... Tolerado

4. Red de telecomunicaciones ..... Tolerado

5. Red de gas ..... Tolerado

6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos ..... Prohibido

Uso 3 Uso de equipamientos

1 Servicios administrativos ..... Tolerado

2. Deportivos ..... Tolerado

3. Docentes ..... Tolerado

4. Sanitarios ..... Tolerado

5. Religioso ..... Tolerado

6. Asistencial ..... Tolerado

7. Recreativo y de ocio ..... Tolerado

8. Socio cultural ..... Tolerado

Uso 4 Uso de espacios libres ..... Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

1. Vivienda Unifamiliar ..... Tolerado

**2. Vivienda Colectiva ..... Característico**

3. Vivienda Aneja ..... Tolerado

4. Residencia comunitaria ..... Tolerado

5. Hotelero ..... Tolerado

6. Vivienda con Protección Oficial ..... Tolerado

TEXTO REFUNDIDO

#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales .....Tolerado

1.2. Oficinas en general. ....Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. ....Tolerado

2.2. Uso hostelero.....Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial .....Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.

3.2. Grandes Almacenes .....Prohibido

3.3. Hipermercado. ....Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría.....Tolerado.

1.2. Industrial 2ª categoría.....Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría.....Prohibido

1.4. Industrial 4ª categoría.....Prohibido

1.5. Industrial 5ª categoría.....Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor .....Tolerado

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor.....Tolerado

2.2. Almacén incompatible con la vivienda.....Prohibido

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento .....Tolerado

2. Aparcamiento.....Tolerado

#### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará a los perfiles edificatorios señalados en los planos.

#### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

USOS	P.SÓTANO	P.BAJA	P.ALTAS	V.P.O.	VIV.UNIF.	EQ.PRIV.
COEFICIENTES	0,326	1,066	1,000	0,810	1,000	0,623

#### 6. Ejecución de las actuaciones

Podrá actuarse de forma Asistemática por sustitución de la edificación, con actuaciones mínimas al frente de la calle Blas de Otero de 30 m. y la totalidad del fondo hasta la zona de equipamientos.

El Ayuntamiento determinará la necesidad de establecer Unidades de Ejecución.

#### 7. Número de viviendas previstas

55 viviendas previstas<sup>(\*)</sup>

44 viviendas existentes

---

<sup>(\*)</sup> Se admite una flexibilidad de un 20%.

## ORDENANZA NÚMERO 13 PARA EL AREA DE IBERIA

### 1. Datos generales del área

Nombre: Iberia

Superficie del área en Ha.: 0,3777

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en edificación abierta o como remate de manzana

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: ..... 1,236 m2/m2.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 1,179 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 4.300 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 4.100 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red viaria .....   | Tolerado  |
| 2. Ferrocarril.....   | Prohibido |
| 3. Portuario y fluvial.....                                 | Prohibido |
| 4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... | Prohibido |

Uso 2 Uso de infraestructuras

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red de energía eléctrica.....                      | Tolerado  |
| 2. Red de abastecimiento de aguas.....                | Tolerado  |
| 3. Red de saneamiento .....                           | Tolerado  |
| 4. Red de telecomunicaciones .....                    | Tolerado  |
| 5. Red de gas .....                                   | Tolerado  |
| 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... | Prohibido |

Uso 3 Uso de equipamientos

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 1. Servicios administrativos ..... | Tolerado |
| 2. Deportivos.....                 | Tolerado |
| 3. Docentes .....                  | Tolerado |
| 4. Sanitarios .....                | Tolerado |
| 5. Religioso.....                  | Tolerado |
| 6. Asistencial .....               | Tolerado |
| 7. Recreativo y de ocio.....       | Tolerado |
| 8. Socio cultural .....            | Tolerado |

Uso 4 Uso de espacios libres .....

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| 1. Vivienda Unifamiliar .....           | Tolerado              |
| <b>2. Vivienda Colectiva .....</b>      | <b>Característico</b> |
| 3. Vivienda Aneja .....                 | Tolerado              |
| 4. Residencia comunitaria. ....         | Tolerado              |
| 5. Hotelero.....                        | Tolerado              |
| 6. Vivienda con Protección Oficial..... | Tolerado              |

TEXTO REFUNDIDO

#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales ..... Tolerado

1.2. Oficinas en general. .... Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. .... Tolerado

2.2. Uso hostelero..... Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial ..... Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.

3.2. Grandes Almacenes ..... Prohibido

3.3. Hipermercado. .... Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría..... Tolerado.

1.2. Industrial 2ª categoría..... Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría..... Prohibido

1.4. Industrial 4ª categoría..... Prohibido

1.5. Industrial 5ª categoría..... Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor ..... Tolerado

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor..... Tolerado

2.2. Almacén incompatible con la vivienda..... Prohibido

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento ..... Tolerado

2. Aparcamiento..... Tolerado

### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará a los perfiles edificatorios señalados en los planos.

### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

USOS	P.SÓTANO	P.BAJA	P.ALTAS	V.P.O.	VIV.UNIF.	EQ.PRIV.
COEFICIENTES	0,175	0,510	1,000	1,000	1,000	1,028

### 6. Ejecución de las actuaciones

Sistema de Actuación: Preferentemente por Compensación.

Desarrollo a través de la Unidad de Ejecución nº 13

### 7. Número de viviendas previstas

36 viviendas<sup>(\*)</sup>

---

(\*) Se admite una flexibilidad de un 20%.

## ORDENANZA NÚMERO 14 PARA EL AREA DE AMADOR PALMA

### 1. Datos generales del área

Nombre: Amador Palma

Superficie del área en Ha.: 0,5174

Uso global o calificación: Residencial

Tipología característica: Vivienda colectiva en manzana cerrada.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: ..... 3,689 m2/m2.

Aprovechamiento tipo homogeneizado del área: ..... 3,896 m2/m2.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 12.037 m2.

Edificabilidad total de aprovechamiento lucrativo homogeneizado ..... 12.714 m2.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

1. Red viaria ..... Tolerado

2. Ferrocarril ..... Prohibido

3. Portuario y fluvial ..... Prohibido

4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... Prohibido

Uso 2 Uso de infraestructuras

1. Red de energía eléctrica ..... Tolerado

2. Red de abastecimiento de aguas ..... Tolerado

3. Red de saneamiento ..... Tolerado

4. Red de telecomunicaciones ..... Tolerado

5. Red de gas ..... Tolerado

6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos ..... Prohibido

Uso 3 Uso de equipamientos

1 Servicios administrativos ..... Tolerado

2. Deportivos ..... Tolerado

3. Docentes ..... Tolerado

4. Sanitarios ..... Tolerado

5. Religioso ..... Tolerado

6. Asistencial ..... Tolerado

7. Recreativo y de ocio ..... Tolerado

8. Socio cultural ..... Tolerado

Uso 4 Uso de espacios libres ..... Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda.

1. Vivienda Unifamiliar ..... Tolerado

**2. Vivienda Colectiva ..... Característico**

3. Vivienda Aneja ..... Tolerado

4. Residencia comunitaria. .... Tolerado

5. Hotelero ..... Tolerado

6. Vivienda con Protección Oficial ..... Tolerado

TEXTO REFUNDIDO

#### Uso 6 Uso terciario

##### 1. Oficinas

1.1. Despachos profesionales .....Tolerado

1.2. Oficinas en general. ....Tolerado

##### 2. Comercial al por menor no concentrado

2.1. Uso comercial aislado. ....Tolerado

2.2. Uso hostelero.....Tolerado

##### 3. Comercial de carácter concentrado.

3.1. Centro comercial o Galería comercial .....Autorizado hasta un máximo de 1.500 m2.

3.2. Grandes Almacenes .....Prohibido

3.3. Hipermercado. ....Prohibido

#### Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas.

##### 1. Industriales

1.1. Industrial 1ª categoría.....Tolerado.

1.2. Industrial 2ª categoría.....Tolerado

1.3. Industrial 3ª categoría.....Prohibido

1.4. Industrial 4ª categoría.....Prohibido

1.5. Industrial 5ª categoría.....Prohibido

##### 2. Almacenes.

###### 2.1. Almacenes compatibles con la vivienda

2.1.1. Almacén sin comercio al por mayor .....Tolerado

2.1.2. Almacén con comercio al por mayor.....Tolerado

2.2. Almacén incompatible con la vivienda.....Prohibido

#### Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

1. Estacionamiento .....Tolerado

2. Aparcamiento.....Tolerado

#### 4. Condiciones de la edificación

La edificación se ajustará a los perfiles edificatorios señalados en los planos.

#### 5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos

USOS	P.SÓTANO	P.BAJA	P.ALTAS	V.P.O.	VIV.UNIF.	EQ.PRIV.
COEFICIENTES	0,315	0,936	1,000	0,868	1,000	0,733

#### 6. Ejecución de las actuaciones

Podrá actuarse de forma Asistemática por sustitución de la edificación con actuaciones mínimas al frente de las calles Autonomía y Miguel de Cervantes de 20 m.y la totalidad del fondo edificable.

El Ayuntamiento determinará la necesidad de establecer Unidades de Ejecución.

#### 7. Número de viviendas previstas

121 viviendas previstas<sup>(\*)</sup>

61 viviendas existentes

---

<sup>(\*)</sup> Se admite una flexibilidad de un 20%.



## ORDENANZA NÚMERO 15 PARA LA PLANTA DEPURADORA DE GALINDO

### 1. Datos generales del área

Nombre: Planta Depuradora de Galindo

Superficie del área en Ha.: 19,58

Uso global o calificación: Infraestructura de Saneamiento

Tipología característica: Instalaciones y edificaciones de la Planta Depuradora.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

Coeficiente de techo sobre rasante: .....0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad geométrica total del área ..... 29.370 m<sup>2</sup>.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red viaria .....   | Tolerado  |
| 2. Ferrocarril.....   | Prohibido |
| 3. Portuario y fluvial.....                                 | Prohibido |
| 4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... | Prohibido |

Uso 2 Uso de infraestructuras

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1. Red de energía eléctrica.....                      | Tolerado                            |
| 2. Red de abastecimiento de aguas.....                | Tolerado                            |
| <b>3. Red de saneamiento.....</b>                     | <b>Característico<sup>(*)</sup></b> |
| 4. Red de telecomunicaciones .....                    | Tolerado                            |
| 5. Red de gas .....                                   | Tolerado                            |
| 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... | Prohibido                           |

Uso 3 Uso de equipamientos ..... Prohibido

Uso 4 Uso de espacios libres ..... Tolerado

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Vivienda Unifamiliar .....           | Prohibido |
| 2. Vivienda Colectiva .....             | Prohibido |
| 3. Vivienda Aneja .....                 | Tolerado  |
| 4. Residencia comunitaria.....          | Prohibido |
| 5. Hotelero.....                        | Prohibido |
| 6. Vivienda con Protección Oficial..... | Prohibido |

Uso 6 Uso terciario ..... Prohibido, excepto oficinas de la propia entidad

Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas ..... Prohibido

Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento ..... Tolerado

---

<sup>(\*)</sup> Actividades de depuración de los vertidos que llegan a la planta a través de los colectores e interceptores, para su saneamiento.

#### **4. Condiciones de la edificación**

- Superficie máxima de ocupación de edificios hasta un 10% de la superficie total.
- Ocupación de instalaciones hasta un máximo del 40% de la superficie total.
- Separación a linderos un medio de la altura del edificio e instalación, con un mínimo de 10 metros.
- Alturas, 3 plantas como máximo en los edificios, salvo las instalaciones.
- Zonas verdes, un 20%, es decir 39.100 m<sup>2</sup>. de superficie de zona verde de protección situada en la periferia del área.
- Plantación de arbolado, 100 árboles por Ha. de zona verde periférica, como medida correctora.
- Dotación de aparcamientos:
  - 1 plaza por cada 500 m<sup>2</sup>. útiles destinados a la edificación depuradora.
  - 1 plaza por cada 250 m<sup>2</sup>. útiles de edificación destinada a almacén.
  - 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. útiles de edificación destinada a oficinas

#### **5. Ejecución de las actuaciones**

Se redactará un estudio de impacto ambiental de las construcciones e instalaciones desarrolladas. Actuación asistemática.

#### **6. Coeficiente de ponderación de usos**

Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00).

## ORDENANZA NÚMERO 16 PARA LA BENEDICTA

### 1. Datos generales del área

Nombre: La Benedicta

Superficie del área en Ha.: 11,31

Uso global o calificación: Deportivo y Ocio

Tipología característica: Instalaciones deportivas según determinaciones del Plan Especial.

### 2. Datos sobre el aprovechamiento urbanístico

- a) La altura de la edificación será de una planta
- b) Ocupación de la edificación: 2% sobre el total de la zona.
- c) Edificabilidad: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre el total de la zona.

### 3. Régimen de usos

Uso 1 Uso de comunicaciones

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red viaria .....   | Tolerado  |
| 2. Ferrocarril.....   | Prohibido |
| 3. Portuario y fluvial.....                                 | Tolerado  |
| 4. Estaciones de servicio y suministro de carburantes. .... | Tolerado  |

Uso 2 Uso de infraestructuras

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Red de energía eléctrica.....                      | Tolerado  |
| 2. Red de abastecimiento de aguas.....                | Tolerado  |
| 3. Red de saneamiento .....                           | Tolerado  |
| 4. Red de telecomunicaciones .....                    | Tolerado  |
| 5. Red de gas .....                                   | Tolerado  |
| 6. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos..... | Prohibido |

Uso 3 Uso de equipamientos

- |                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| 1. Servicios administrativos ..... | Tolerado              |
| <b>2. Deportivos.....</b>          | <b>Característico</b> |
| 3. Docentes .....                  | Tolerado              |
| 4. Sanitarios .....                | Tolerado              |
| 5. Religioso.....                  | Tolerado              |
| 6. Asistencial .....               | Tolerado              |
| 7. Recreativo y de ocio.....       | Tolerado              |
| 8. Socio cultural .....            | Tolerado              |

Uso 4 Uso de espacios libres .....

Uso 5 Usos residenciales y de vivienda .....

Uso 6 Uso terciario

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Oficinas .....                          | Prohibido |
| 2. Comercial al por menor no concentrado   |           |
| 2.1. Uso comercial aislado. ....           | Prohibido |
| 2.2. Uso hostelero.....                    | Tolerado  |
| 3. Comercial de carácter concentrado ..... | Prohibido |

Uso 7 Usos de actividades industriales o productivas .....

TEXTO REFUNDIDO

Uso 8 Uso de estacionamiento y aparcamiento.

- 1. Estacionamiento .....Tolerado
- 2. Aparcamiento.....Tolerado

Los metros cuadrados destinados a usos tolerados podrán desarrollarse hasta un 30% del total autorizado.

**4. Condiciones de la edificación**

Las señaladas en el Plan Especial.

**5. Coeficientes de ponderación relativa entre usos**

Todos los usos se ponderarán con el mismo coeficiente (1,00)

**6. Ejecución de las actuaciones**

Desarrollo a través de Plan Especial.

## INDICE

ORDENANZA NÚMERO 1 PARA EL CASCO RESIDENCIAL CONSOLIDADO .....	1
ORDENANZA NÚMERO 2 PARA EL ÁREA DE LA BARRIEGA.....	4
ORDENANZA NÚMERO 3 PARA EL ÁREA DE PATRONATO .....	6
ORDENANZA NÚMERO 4 PARA EL ARI TXABARRI-EL SOL .....	8
ORDENANZA NÚMERO 5 PARA EL ÁREA DE CAMINO TXIKITO .....	10
ORDENANZA NÚMERO 6 PARA EL ÁREA ACERÍA COMPACTA DE BIZKAIA.....	12
ORDENANZA NÚMERO 7 PARA EL AREA DE VEGA NERVIÓN .....	18
ORDENANZA NÚMERO 8 PARA EL AREA DE VEGA VIEJA.....	21
ORDENANZA NÚMERO 9 PARA EL AREA DE BABCOCK & WILCOX INDUSTRIAL.....	23
ORDENANZA NÚMERO 10 PARA EL AREA DE IBAR ZAHARRA (PRYCA-RENAULT).....	25
ORDENANZA NÚMERO 11 PARA EL AREA INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS DE LAS CANTERAS34	
ORDENANZA NÚMERO 12 PARA EL AREA DE BLAS DE OTERO .....	35
ORDENANZA NÚMERO 13 PARA EL AREA DE IBERIA.....	37
ORDENANZA NÚMERO 14 PARA EL AREA DE AMADOR PALMA.....	39
ORDENANZA NÚMERO 15 PARA LA PLANTA DEPURADORA DE GALINDO.....	41
ORDENANZA NÚMERO 16 PARA LA BENEDICTA .....	43