

MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ABADIÑO
RELATIVO A LOS SUELOS PRIVADOS NO EDIFICABLES,
A LOS USOS COMPLEMENTARIOS DE LAS PARCELAS
EQUIPAMENTALES PÚBLICAS,
Y
MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.I.-1

CLIENTE: AYUNTAMIENTO DE ABADIÑO

MAYO 2023

INDICE

<u>1</u>	<u>MEMORIA</u>	<u>1</u>
1.1	CONSIDERACIONES GENERALES	1
1.1.1	INTRODUCCIÓN	1
1.1.2	INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN	1
1.1.3	OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	1
1.2	SITUACIÓN URBANÍSTICA ³	
1.2.1	NNSS DE ABADIÑO	3
1.2.2	PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL U.I.-1	7
1.2.3	MARCO LEGISLATIVO VIGENTE	10
1.3	ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE SOLUCIÓN ADOPTADA	11
1.3.1	ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	11
1.3.2	PROPUESTA DE SOLUCIÓN ADOPTADA	11
1.4	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICACIÓN POPUESTA	22
1.4.1	NORMATIVA DE LAS ZONAS VERDES PRIVADAS	22
1.4.2	NORMATIVA DE LOS EQUIPAMIENTOS	32
1.4.3	NORMATIVA DE LOS USOS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES DEL SECTOR INDUSTRIAL U.I.-1	34
<u>2</u>	<u>ORDENANZAS</u>	<u>36</u>
2.1	ARTÍCULOS MODIFICADOS	37
<u>3</u>	<u>ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO</u>	<u>52</u>
<u>4</u>	<u>ANEXOS</u>	<u>53</u>
4.1	EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO	54
4.1.1	OBJETO DEL INFORME Y CONSIDERACIONES GENERALES	54
4.1.2	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO	55
4.1.3	EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO	56
4.1.4	MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES	57
4.2	EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO	60
4.2.1	OBJETO DEL INFORME Y CONSIDERACIONES GENERALES	60
4.2.2	ANTECEDENTES Y OBJETO	60
4.2.3	LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SUS PROPUESTAS	60
4.2.4	EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO	61

1 MEMORIA

1.1 CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.1 INTRODUCCIÓN

Se solicita a TRION Planes y Servicios S.L.P. (en adelante TRION) por parte del Ayuntamiento de Abadiño una propuesta para la redacción y tramitación del documento de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias municipales (en adelante NNSS) en lo relativo a la regulación de los usos e instalaciones en las parcelas privadas que quedan libres de edificación, así como, la modificación de la normativa del Plan Parcial del sector U.I.-1 en lo relativo a ciertos usos terciarios y el adecuamiento del equipamiento educativo E-2 para posibilitar el uso del Hogar del Jubilado, actualmente existente.

1.1.2 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Por las razones expuestas, el Ayuntamiento de Abadiño, solicita la elaboración de la presente Modificación de NNSS a la empresa TRION, Planes y Servicios, S.L.P.

1.1.3 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La adaptación del planeamiento, especialmente su normativa, es un proceso habitual con el que se pretende dar respuesta a las problemáticas y circunstancias que van surgiendo a lo largo del devenir durante la vigencia del mismo.

Es necesaria la elaboración de una Modificación Puntual de las NNSS de Abadiño que contemple los ajustes necesarios en sus determinaciones con los que conseguir los siguientes objetivos principales:

- **ZONAS VERDES PRIVADAS:** La normativa regula la edificabilidad de las parcelas delimitando un entorno edificatorio para cada una de ellas, fijando unos retranqueos mínimos que deben respetarse con respecto a espacios públicos o parcelas colindantes.

Ese espacio comprendido entre la edificación y los límites de la parcela presentan muy diversas situaciones con montajes de instalaciones o construcciones que en ocasiones generan litigios entre vecinos.

Se plantea detallar de manera más pormenorizada la normativa definiendo una regulación de las instalaciones autorizables y sus condiciones de implantación.

No supone una modificación estructural de lo establecido en las NNSS de Abadiño, ya que solo afecta a la regulación pormenorizada que define que construcciones, instalaciones y actuaciones son las autorizadas en las zonas verdes privadas.

- **EQUIPAMIENTOS:** Procede regular los usos dentro de los equipamientos, permitiendo la simultaneidad de usos equipamentales dentro de una misma parcela. El carácter de dotación pública se mantiene y no supone una modificación estructural de lo establecido en las NNSS de Abadiño, ya que solo afecta a la regulación pormenorizada de los usos compatibles, complementarios o distintos de característico y en qué condiciones se permiten.

Es necesaria la elaboración de una Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial U.I.-1 que contemple los ajustes necesarios en sus determinaciones con los que conseguir el siguiente objetivo:

- **USOS DENTRO DEL SECTOR INDUSTRIAL U.I.-1:** El interés por colmatar las parcelas y edificios disponibles en el ámbito del sector industrial U.I.-1 lleva a valorar alternativas de regulación de los usos comerciales contemplados dentro del área industrial.

No supone una modificación estructural de lo establecido en las NNSS de Abadiño, ya que no se modifica el uso característico que sigue siendo industrial y solo afecta a la regulación pormenorizada de los usos comerciales compatibles contemplados en la normativa del Plan Parcial que lo ordena. No supone una modificación estructural de la normativa del Plan Parcial.

1.2 SITUACIÓN URBANÍSTICA

1.2.1 NNSS DE ABADIÑO

Las NNSS del municipio de Abadiño fueron aprobadas definitivamente el 6 de febrero de 1987 y fueron publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia núm. 122 de 29 de mayo de 1989. Las NNSS Normas vigentes tienen más de tres décadas de antigüedad, lo cual da una idea del grado de inadaptación a la realidad actual.

Durante el tiempo de vigencia de las mismas, se han tramitado varias modificaciones puntuales para adaptar las determinaciones de las Normas a las nuevas demandas; y se han producido cambios en la legislación urbanística vigente, como la entrada en vigor del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el ámbito estatal; y la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, a nivel autonómico, que modifican la tramitación del planeamiento, los estándares y cuantías mínimas de dotaciones, etc.

Dada la antigüedad de las NNSS, se genera multitud de problemas en la tramitación de licencias, dada la indefinición de aspectos o la inadaptación a las normativas sectoriales actuales o las necesidades actuales.

En este sentido, la regulación de las zonas verdes o espacios libres privados que quedan en las parcelas es muy escasa no definiéndose que tipo de construcciones, instalaciones y actuaciones son las autorizadas en esos espacios. Las NNSS establecen ordenaciones específicas por cada unidad de actuación, fijándose unas alineaciones y alturas con carácter impuesto para las edificaciones y señalando que el espacio libre resultante de la edificación de dominio privado. Sin embargo, no se definen que usos tienen cabida en ese espacio y no hay ningún punto de la normativa de las NNSS que defina específicamente este aspecto.

La regulación de los equipamientos, también es escasa no permitiendo la simultaneidad de usos equipamentales dentro de una misma parcela, lo que limita la implementación de diferentes usos que pueden ser compatibles.

A continuación, se transcribe la normativa urbanística relativa a equipamientos de las NNSS que establece lo siguiente:

“Capítulo II. – SUELO URBANO Y EN TODAS LAS CLASES DE SUELO

Junto con las áreas que se definen en el presente capítulo como integrantes de suelo urbano, la delimitación de dicho suelo incluye así mismo la vialidad rodada perimetral, -sea local-o general-, a dichas áreas. La sustitución de los edificios sitos en las áreas consolidadas podrá realizarse mediante actuaciones directas.

1. DEFINICIÓN DE IJSOS

A efectos de estas ordenanzas se definen a continuación los usos considerados para las distintas zonificaciones, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

.....

5.- EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y ESPACIOS LIBRES

El uso de equipamiento incluye los locales o edificios dedicados a la prestación de servicios comunitarios o de ocio y los dedicados a cobijar actividades de la vida social, en los que es imprescindible la afluencia de público en mayor o menor medida, incluyendo aquellos en que se desarrollan actividades de hostelería, restaurantes y establecimientos de bebidas.

5.1 Clasificación del uso de equipamiento colectivo.

Los distintos usos englobados como equipamiento colectivo se clasifican en los siguientes grupos o categorías:

1. Servicios de la Administración. Comprende los servicios oficiales de la Administración Pública Municipal y Extramunicipal.
2. Cultural y Docente. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y, al mismo tiempo, los que puedan destinarse a Museos, Bibliotecas, Salas de conferencias, etc.
3. Sanitario y Asistencial. Se consideran los edificios destinados a asilos, guarderías, dispensarios y locales similares.
4. Religioso y Conventual. Comprende los edificios destinados, al culto o a la vida de comunidades religiosas.
5. Espectáculos. Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a teatros, cines y similares.
6. Deportivo. En él se incluyen los campos y los locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.
7. Residencial-Hostelería. Comprende los hoteles y edificios públicos destinados a pensión y establecimientos análogos, donde puede pernoctarse.
8. Centros sociales y de relación. Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendido, por tanto, cafés, restaurantes, salas de baile, establecimientos de bebidas y similares.

A efectos de las presentes normas se establecen en este apartado dos subdivisiones:

8.a. Comprende las actividades siguientes:

- Bar
- Bodega
- Mesón
- Taberna
- Café
- Cafetería
- Pub
- Disco-Bar
- Moto-Bar
- Discoteca
- Sala de fiestas
- Café-Teatro
- Music-Hall
- Bingo
- Clubs nocturnos
- Barra Americana

No alcanzará la calificación del presente apartado a aquellos bares que sirven de apoyo exclusivo o complemento a otra actividad o uso, debiendo, en tal caso, tener una superficie máxima del 10% del total de la actividad o uso que complementen.

8.b. Comprende las actividades siguientes:

- Restaurante
- Asador
- Degustación de café
- Chocolatería
- Pastelería
- Heladería
- Salón de té
- Txoko de amigos
- Txoko de partidos políticos y asociaciones
- Casas regionales
- Centros benéficos
- Culturales, religiosos
- Juveniles, tercera edad y de montaña
- Clubs privados

En el caso de restaurante-bar, la superficie de la barra y mesas del bar (zona de empleados y clientes) no será superior a 15 m², ni sobrepasará el 25% del total, descontada la zona de aseos y pasos comunes. La barra no podrá tener más de 4 metros de largo.

La presente relación no pretende ser exhaustiva por lo que cuando se proponga un tipo de actividad no contenido en ella, se analizará su pertenencia a uno u otro grupo por analogía con los relacionados.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de equipamiento colectivo citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos, sin perjuicio de la regulación especial de apertura de nuevos centros sociales y de relación contenida en la presente sección.

5.2. Condiciones específicas del uso de equipamiento colectivo.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que determine su legislación específica.

De no existir legislación específica, las condiciones que serán de aplicación serán de aplicación las determinadas en las presentes Ordenanzas como específicas del uso de vivienda, oficinas o comercio a que sea asimilable el uso de equipamiento colectivo que se trate.

Cuando en un edificio de viviendas existan locales de este uso, y el número de personas que puedan tener acceso al mismo sea superior a 20, deberá tener acceso independizado del portal de acceso a las viviendas.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar la debida insonorización de los locales, a efectos de que no sean superados los 40 db(A) en su exterior o en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro. Desde las 10 horas de la noche hasta las 8 horas de la mañana este límite máximo será de 35 db(A).

5.3 Espacios libres.

Los espacios libres podrán albergar todos aquellos elementos correspondientes al mobiliario urbano, como kioscos, aseos, casetas para animales, fuentes, aparatos deportivos, etc.

Igualmente podrán autorizarse como uso bajo rasante, los relativos a las infraestructuras ciudadanas (agua, luz, alcantarillado, etc.), pasos peatonales y anclajes temporales de muros de contención, -solo durante el proceso de excavación, hasta que se construya la estructura del edificio-. Se podrán autorizar,

sin embargo, usos provisionales, sobre instalaciones muebles, tales como ferias del libro, etc.

En los espacios libres de la zona de Urquiola, están autorizados igualmente los usos de camping, picnic, albergue, y las instalaciones complementarias a un parque natural como son: aseos, casetas de recepción y exposición, bar, etc.”

Así, por ejemplo, en la actualidad, conviven en el equipamiento identificado en planos como E-2 (zona escolar o equipamiento educativo) el colegio Traña-Matiena Eskola con el hogar del jubilado un local situado en una de sus esquinas, siendo un uso no contemplado dentro del uso educativo (uso 5 tipo 2). Procede, por tanto, regular correctamente la situación de dicho ámbito, para permitir dentro del equipamiento E-2 el uso de centro social y de relación (uso 5 tipo 8), donde se encaja el uso del hogar del jubilado.

En el equipamiento identificado en planos como E-8 destinado en su totalidad a equipamiento cultural, docente y deportivo, se sitúa el colegio público Zelaietako Herri Eskola sin agotar la totalidad de la superficie. Se ha valorado la posibilidad de implementar el uso de haurreskola o escuela infantil de 0-2 años, cuyo uso según las NNSS es de equipamiento sanitario asistencial (uso 5 tipo 3), no siendo compatible con los usos definidos en las NNSS.



Por otro lado, la figura de los alojamientos dotacionales contemplada en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se encaja dentro del equipamiento sanitario asistencial (uso 5 tipo 3), no disponiendo de parcelas con este uso que estén vacías, lo que limita el establecimiento de este tipo de usos, que son absolutamente compatibles con otros equipamientos vacantes de la trama urbana.

1.2.2 PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL U.I.-1

El Plan Parcial del Sector Industrial U.I.-1 fue aprobado definitivamente por el Gobierno Vasco el 12 de abril de 1983, y sus determinaciones urbanísticas pasaron a incorporarse a las NNSS

de Abadiño, a su vez aprobadas definitivamente y publicadas en el BOB núm. 122 de 29 de mayo de 1989.

En 1998 se tramita la Modificación de las NNSS de planeamiento en el sector UI-1, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 341/1998 de junio del 1998 (BOB núm. 134 de 18 de julio de 1998). En la citada modificación, se plantea ampliar los usos previstos en el ámbito, para permitir las grandes superficies y su adaptación a la estructura viaria del corredor Durango-Beasain.

Posteriormente se tramita una segunda modificación del Plan Parcial del Sector Industrial U.I.-1, para permitir el el uso de equipamiento categoría 3 (Sanitario y Asistencial) sin pernocta de pacientes dentro del área industrial (apartado b del artículo 3 de usos). Se aprueba definitivamente mediante Orden Foral 275/2004 de 26 febrero del 2004 (BOB núm. 50 de 12 de marzo de 2004).

A continuación, se transcribe la normativa urbanística relativa a los usos del Plan Parcial del Sector Industrial U.I.-1 tras sus modificaciones, que establece lo siguiente:

“PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL UI-1

.....

Artículo 3.—Usos:

a) Área Comercial:

Su uso principal será el Uso de Comercio en su categoría B, C y D, con la posibilidad de instalar un Centro Comercial que incluya un Hipermercado de 10.000 m2 útiles destinados a superficie de venta.

Los usos permitidos en esta área serán:

Vivienda: Categoría A (únicamente para el guarda).

Oficinas: Categorías C y D vinculadas al uso de Comercio.

Equipamiento: Grupos 5 (Espectáculos) y 8 (Centros sociales y de relación). Se admiten los usos propios de los Centros Comerciales, tales como locales de ocio, cinematógrafos, bares, restaurantes, etc.

Almacén: Categoría 2ª vinculado al uso de Comercio.

Garaje: Categoría 2ª B) vinculado al uso de Comercio.

Servicios (Red Viaria): Estación de servicio.

b) Área Industrial:

Su uso principal será el uso industrial en sus categorías A, B y C

Los usos permitidos en esta área serán:

Vivienda: Categoría A (únicamente para el guarda).

Oficinas: Categorías C y D

Comercio: En categoría C exclusivamente, es decir formando parte de edificios industriales podrá ser uso servidor de una actividad industrial o de transformación instalada en el mismo edificio o constituir un uso independiente (en este último caso, por incompatibilidad con los usos previstos en la zona comercial del mismo sector, quedarán prohibidos los usos de venta de productos alimenticios y de equipamiento de hogar y la persona). En todo caso la instalación de un uso comercial deberá completar, dentro de la parcela en que se implante la dotación de aparcamientos correspondientes a este uso y que exceda de la general prevista en la ordenación, que es de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Almacén: Categoría 2ª que tendrá la consideración de edificio independiente aun siendo una subparcela integrada en la manzana.

Garaje: Categoría 2ª.

Equipamiento: En categoría 3.a sanitario-asistencial, exclusivamente locales destinados a ambulatorios, dispensarios, consultorios o similares, sin pernocta de pacientes. Este uso de equipamiento sanitario-asistencial no podrá exceder del 5% de la superficie construida permitida en el área industrial y este uso deberá dotarse con un número de aparcamientos suficiente que, aproximadamente será de una plaza de aparcamiento por cada 37,50 m² de superficie construida destinada a dicho uso.

Artículo 8 bis).—Dotación de aparcamientos del uso sanitario asistencial

El uso Sanitario-asistencial dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 37,50 m² de superficie construida destinada a dicho uso, por lo que se deberá complementar (hasta alcanzar dicho parámetro), la general prevista en la ordenación, que es de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

El cumplimiento de este parámetro se efectuará en la medida que se vaya materializando los aprovechamientos urbanísticos referentes a este uso, y deberá

acreditarse en los proyectos que se presenten para la habilitación de este uso, como condición para el otorgamiento de las preceptivas licencias de obras.

c) Área dotacional-espacios libres:

Se prohíbe todo tipo de edificación permanente. Se permite el uso de Espacios Libres, manteniendo y conservando las especies arbóreas existentes.

d) Área dotacional-servicios de interés:

Son terrenos de cesión al Ayuntamiento en los que se permiten exclusivamente el uso de Equipamiento Colectivo en sus grupos 1 (Servicios de la Administración), 2 (Cultura y Docente), 3 (Sanitario y Asistencial), 4 (Religioso y Conventual) y 6 (deportivo), así como su uso como zonas verdes.

.....”

De acuerdo a esta normativa, dentro del área industrial, aunque es posible el uso comercial en categoría C exclusivamente, pero no permite los usos de venta de productos alimenticios y de equipamiento de hogar y la persona por incompatibilidad con los usos previstos en la zona comercial del mismo sector. Con la liberalización del mercado y la libre competencia, se considera inadecuada esta limitación, considerando necesario su eliminación.

1.2.3 MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El marco legal urbanístico vigente en este momento es el definido, entre otras, por las disposiciones que se citan a continuación:

- Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco
- Decreto del Gobierno Vasco 105/2008, de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 20 de junio de Suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008 de 22 de noviembre por la que se modifica por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, ha de considerarse en cualquier caso las NNSS del municipio de Abadiño vigentes.

1.3 ALTERNATIVAS Y PROPUESTA DE SOLUCIÓN ADOPTADA

1.3.1 ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Dado los tres aspectos que implican la presente modificación, una mayor definición en la regulación pormenorizada de las zonas verdes privadas y de los equipamientos públicos, no permiten el desarrollo alternativas diferentes a las que aquí se desarrollan o de cara a su valoración desde el punto de vista ambiental, salvo la alternativa 0, de no actuación, ya que sólo afectan a una mayor definición en la regulación pormenorizada de las cuestiones que se tratan.

Con respecto a posibles alternativas para el sector industrial U.I.-1, no se han podido plantear alternativas de ordenación diferentes o de cara a su valoración desde el punto de vista ambiental, ya que se trata de un ámbito ya gestionado y consolidado; que cuenta con una reparcelación inscrita y con la urbanización de todo el entorno ejecutada. En este caso también se modifica la regulación pormenorizada, eliminando unas restricciones muy específicas, que no se consideran adecuadas.

Por lo tanto, solo hay dos posibles alternativas:

- ALTERNATIVA 0: Dejar la normativa de las NNSS como está en la actualidad, que hace que se generen problemas entre vecinos por la indefinición en las zonas verdes privadas; se limiten los usos en los equipamientos públicos y se limiten los usos comerciales de las parcelas industriales del sector industrial U.I.-1.
- ALTERNATIVA 1: Modificar la regulación pormenorizada de las zonas verdes privadas dejando más definido que construcciones, instalaciones y actuaciones son las autorizadas. Modificar la regulación pormenorizada de las parcelas equipamentales públicas, permitiendo la simultaneidad de usos equipamentales dentro de una misma parcela. Modificar la regulación pormenorizada de las parcelas industriales del sector industrial U.I.-1. relativa a los usos comerciales compatibles contemplados.

La opción que desarrolla el presente documento es la Alternativa 1.

1.3.2 PROPUESTA DE SOLUCIÓN ADOPTADA

Como ya se ha señalado anteriormente, se ha tomado como punto de partida para la redacción de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Abadiño relativo a los suelos privados no edificables, a los usos complementarios de las parcelas equipamentales públicas y Modificación Puntual del Plan Parcial del sector U.I.-1.; tanto la

normativa urbanística de las NNSS del municipio de Abadiño como la normativa del Plan Parcial del sector U.I.-1. con sus dos modificaciones puntuales tramitadas que afectan a los usos que se permiten en el citado Plan Parcial.

1. REGULACIÓN DE LAS ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:

Las NNSS establecen ordenaciones específicas por cada unidad de actuación, fijándose unas alineaciones y alturas con carácter impuesto para las edificaciones y señalando que el espacio libre resultante de la edificación, es de dominio privado.

No hay ningún artículo en la normativa de las NNSS que regule específicamente los Espacios Libres Privados, por ello, es necesario definir conceptos tales como Parcela Privada o Espacio No Edificable de Parcela Privada, etc.

En las NNSS, en el CAPITULO VII. ORDENANZAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN, dentro del apartado. VII.-A ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, ORDENANZAS PARA EL VOLUMEN, se regulan los aspectos volumétricos tales como patios, escaleras, portales, vuelos, etc. Se incorpora en este apartado un punto 0. PARCELA PRIVADA, donde además de definirse el concepto de Parcela Privada, se establece la regulación de usos que se permiten en este espacio.

0. Parcela Privada

Se entiende por Parcela Privada la superficie que queda vinculada, después de la ordenación, a cada uno de los conjuntos de terrenos que forman una unidad de suelo indivisa. Esta parcela estará constituida, en todos los casos, por los siguientes tipos de espacios:

0.1. Espacio No Edificable de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio No Edificable de Parcela Privada, la superficie de terreno correspondiente a la Parcela Privada y que, formando parte de la zona de explanación, deberá mantenerse libre de ocupación, de cualquier edificación, construcción, almacenamiento o asimilable, tanto sobre rasante como bajo rasante, por estar situado fuera de las alineaciones máximas establecidas en la ordenación para cada una de las parcelas.

Las alineaciones máximas serán las señaladas para cada ámbito por la ordenación. En su defecto, la separación mínima a linderos de cualquier edificación, construcción, almacenamiento, instalación o asimilable será de 3,5 metros.

- b) Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar el espacio bajo rasante correspondiente al Espacio No Edificable de Parcela Privada. Las excavaciones,

nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar las alineaciones máximas de la parcela. En el bajo rasante del Espacio No Edificable de Parcela Privada tampoco se podrán disponer edificaciones, construcciones, almacenamientos o asimilables.

Todo ello, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.

- c) El Espacio No Edificable de Parcela Privada no podrá ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de:
- Aparcamiento en superficie.
 - Espacios libres.
 - Zonas verdes y ajardinamiento.
 - Instalaciones deportivas (excluidas las piscinas que deberán situarse dentro de la parcela edificable).
 - Zonas de ocio y recreo.
 - Instalaciones vinculadas al uso residencial, siempre que se encuentren situadas bajo rasante.

Todos estos usos deberán ser descubiertos y no dispondrán de cuerpos que sobresalgan de la cota natural del terreno bajo o sobre rasante. Estos elementos no computan a efectos de edificabilidad.

Excepcionalmente podrán sobresalir de la cota del terreno aquellas instalaciones que por su propia naturaleza tuviesen que localizarse a otro nivel. En cualquier caso, se deberá justificar técnicamente la salvedad de situar parte de las instalaciones a cota distinta del nivel bajo rasante. En ningún caso, estos elementos podrán producir ruidos, emisiones, humos, gases u olores que generen molestias e incomodidades a los vecinos, fincas colindantes o al espacio público.

- d) El Espacio No Edificable de parcela privada será inedificable a todos los niveles, sin que puedan erigirse sobre él edificaciones, construcciones, almacenamientos, acopios o asimilables:
- De carácter permanente, temporal o provisionales.
 - Prefabricados o fácilmente desmontables.
 - Fijos (no trasladables).

- Cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona y asimilables.
- Obras de construcción clásica, de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica.
- Estructura metálica, cierres de paneles desmontables y asimilables.
- Otras construcciones auxiliares propias del Espacio Edificable de Parcela Privada.

Todos estos elementos, con independencia de que computen como edificabilidad o no, deberán situarse en el Espacio Edificable de Parcela Privada.

- e) En el Espacio No Edificable de Parcela Privada se prohíbe expresamente la colocación de: casetas de aperos, leñeras, muebles, pérgolas, cenadores, invernaderos, elementos para la guarda de bicicletas, construcciones para la guarda de herramientas de jardinería, chabolas, barbacoas, asadores, hornos, fraguas, chimeneas, construcciones destinadas a animales y cualquier otra estructura similar, que cuenten con, al menos, alguna de las siguientes características:
- Altura superior a 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno.
 - Superficie construida en planta superior a 10 m².
 - Anclajes o fijaciones al suelo de cualquier material.
 - Cimentación (soleras, zapatas, losas y elementos similares).
 - Obra de construcción clásica (construcciones de obra).
 - Conexión, al menos, a una red de suministro (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y etc.).
 - Vocación de permanencia.
 - No sea un elemento movable, asimilable a elementos muebles (trasladable).
 - Produzcan humos, gases u olores, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.
 - Produzcan ruidos o emisiones, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.

Asimismo, el conjunto todos los elementos situados en el Espacio No Edificable de Parcela Privada no podrá superar el 5% del total del Espacio No Edificable de Parcela Privada. Para la realización de este cálculo se toma la superficie construida de todos los elementos sobre el Espacio No Edificable de Parcela Privada con independencia de si superan o no la altura de 1,50 metros. En ningún caso, estos elementos podrán producir ruidos, emisiones, humos, gases u olores que generen molestias e incomodidades a los vecinos, fincas colindantes o al espacio público.

- f) En el Espacio No Edificable de Parcela Privada se prohíbe expresamente la colocación de: casetas de aperos, leñeras, bancos, papeleras, muebles, armarios, arcones, baúles, pérgolas, cenadores, invernaderos, casetas de muñecas, piscinas hinchables/desmontables, elementos para la guarda de bicicletas, construcciones para la guarda de herramientas de jardinería, chabolas, invernaderos, barbacoas, asadores, hornos, fraguas, chimeneas, construcciones destinadas a animales y cualquier otra estructura similar, que cuenten con, al menos, alguna de las siguientes características:
- Altura superior a 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno.
 - Superficie construida en planta superior a 10 m².
 - Anclajes o fijaciones al suelo de cualquier material.
 - Cimentación (soleras, zapatas, losas y elementos similares).
 - Obra de construcción clásica (construcciones de obra).
 - Conexión, al menos, a una red de suministro (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y etc.).
 - Vocación de permanencia.
 - No sea un elemento movable, asimilable a elementos muebles (trasladable).
 - Produzcan humos, gases u olores, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.
 - Produzcan ruidos o emisiones, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.

Asimismo, el conjunto todos los elementos situados en el Espacio No Edificable de Parcela Privada no podrá superar el 5% del total del Espacio No Edificable de

Parcela Privada. Para la realización de este cálculo se toma la superficie construida de todos los elementos sobre el Espacio No Edificable de Parcela Privada con independencia de si superan o no la altura de 1,50 metros.

- g) Las piscinas que requieran movimiento de tierras deberán respetar las alineaciones máximas señaladas para cada ámbito por la ordenación, esto es, no podrán situarse en el Espacio No Edificable de Parcela Privada. En su defecto su separación mínima a linderos será de 3,5 metros. Las piscinas descubiertas no computarán a efectos de edificabilidad.

Cuando las piscinas requieran cualquier tipo de construcción auxiliar como cimentación, solera y/o instalaciones asociadas, tales como depósitos, depuradoras, etc. estos elementos deberán situarse en el Espacio Edificable de Parcela Privada, en cualquiera de sus situaciones (en superficie, enterradas o semienterradas).

- h) Excepcionalmente se podrán disponer en el Espacio No Edificable de Parcela Privada:
- Rampas de acceso a garajes y escaleras externas u otros elementos constructivos con el fin exclusivo de servir al acceso y uso de las plantas sótano.
 - Se podrán resolver cuestiones de accesibilidad de la red viaria interna de las parcelas, itinerarios peatonales y etc.

Todos estos elementos deberán ocupar el mínima Espacio No Edificable de parcela privada y deberán ser justificados e incluidos como parte del proyecto de edificación de la parcela objeto de licencia municipal.

- i) También se podrán disponer en el Espacio No Edificable de Parcela Privada aquellos elementos que cuenten con autorización municipal previa a la entrada en vigor de esta normativa.
- j) Todos los elementos que superen una altura superior a 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno, computaran a efectos de edificabilidad.
- k) En el Espacio No Edificable de Parcela Privada se admite el vallado o cierre de parcela en las condiciones establecidas en las normas. Se admite también la ejecución de cierres interiores medianeros.

0.2. Espacio Edificable de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio Edificable de Parcela Privada, la superficie de terreno correspondiente a la Parcela Privada, susceptible de ser ocupada por la edificación. Su delimitación se realiza de forma expresa por las alineaciones máximas, que delimitan el área de movimiento de la edificación. La máxima superficie de ocupación de la parcela se calculará como resultado de aplicar los parámetros urbanísticos señalados por la normativa para el ámbito en cuestión.
- b) Cuando en el Espacio Edificable de Parcela Privada la superficie realmente ocupada por la edificación sea inferior a la superficie ocupable de la parcela, nada impide nuevas ocupaciones de suelo por la edificación, hasta agotar la ocupación máxima. En estos casos, en los que todavía queda parcela privada edificable, no operan las limitaciones correspondientes a lo señalado para el Espacio No Edificable de parcela privada.
- c) Una vez agotada la edificabilidad del Espacio Edificable de Parcela Privada, los usos admisibles para el espacio libre son los mismos que los señalados para el Espacio No Edificable de Parcela Privada: aparcamiento en superficie; espacios libres; zonas verdes y ajardinamiento; instalaciones deportivas y zonas de ocio y recreo.
- d) En la medida de lo posible, se procurará que edificaciones, construcciones, instalaciones y demás elementos que se sitúen sobre la parcela privada se conciban como una unidad compacta y homogénea, evitando los elementos aislados dentro de la parcela.
- e) Los usos admisibles en el Espacio Edificable de Parcela Privada son los previstos en las NNSS o normativa urbanística equivalente en vigor (modificación puntual de NNSS, PGOU y etc.).

0.3. Espacio Libre de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio Libre de Parcela Privada, la superficie de terrenos que, corresponde a la suma de:
 - La parte del Espacio Edificable de parcela privada en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de haber agotado los parámetros urbanísticos Sobre Rasante.
 - La totalidad del Espacio No Edificable de parcela privada.
- b) Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del propio uso, el Espacio Libre de Parcela Privada deberá ajardinarse al menos en un 50%, a cuyos

efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, primará la condición del ajardinamiento sobre la ocupación del sótano.

No obstante, cuando justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo la rasante al servicio del edificio o por accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Finalmente, otro aspecto ligado con la parcela privada que suele generar conflictos y que no está regulado específicamente en las NNSS, son los vallados, cercados o cierres de parcela. Por ello, dentro del mismo punto 0. PARCELA PRIVADA, se establece la regulación un apartado para la regulación de los cierres.

0.4. Vallado, cercado o cierre de parcela

Los muros, cercados o cierres de parcela, deberán respetar las condiciones y materiales establecidos para cada ámbito de ordenación. En su defecto, cumplirán las condiciones establecidas en el presente apartado.

Se distinguen dos tipos de elementos divisorios de la Parcela Privada:

- a) Los cerramientos de Parcelas Privadas (cerramiento perimetral de la parcela). Los cerramientos de las Parcelas Privadas delimitan exteriormente el perímetro de la propia parcela. Las condiciones de los cierres perimetrales de las parcelas urbanas serán las siguientes:

TIPO 1:

- No podrán superar la altura de 2 metros sobre la cota del espacio público.
- Deben mantener una base ciega no superior a 1,00 metro.
- Por encima del primer metro, y pudiendo llegar hasta una altura de 2 metros, deberán ser elementos calados, pudiendo ser de herrería, elementos cerámicos, vallados de madera, setos vivos o vegetación similar.
- Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

- En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

Las plantaciones próximas al cierre cumplirán:

- a) Los arbustos, setos o similares no podrán sobrepasar ni las alineaciones ni las alturas establecidas para el cierre, siendo recomendable que se retranquen una distancia mínima de 0,50 metros del lindero al eje de la planta. En cualquier caso, el propietario tendrá la obligación de conservar, podar y mantener estos elementos, de tal manera que la vegetación no invada la propiedad del colindante ni el espacio público.
- b) Las plantaciones de árboles y asimilables se retranquearán una distancia mínima de 2,00 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante ni el espacio público.

En ningún caso podrán ponerse en riesgo la propiedad del colindante ni el espacio público.

TIPO 2:

- En los casos en los que se desee o sea necesario realizar un cerramiento de mayor altura, bien sea por tratarse de zonas de protección acústica especial, bien sea por desear una mayor protección de vistas respecto la vía pública, se permitirá la ejecución de un muro ciego de 2,00 metros de altura respecto a la rasante de la calle. Este tipo de muro se ejecutará en una banda/franja de 80 cm de anchura respecto del límite de la parcela privada.
- La franja generada por el retranqueo tendrá un tratamiento vegetal con plantación autóctona arbustiva o similar que actúe de ocultamiento del citado muro conforme la documentación gráfica que acompaña al presente artículo.



- El mantenimiento de la citada franja vegetal será del propietario de la parcela, debiendo garantizar las condiciones de ornato en todo momento.
 - El cierre perimetral de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.
 - Los propietarios de solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados.
- b) Los elementos divisorios interiores de las parcelas privadas (medianeras).
- Los elementos divisorios interiores de las Parcelas Privadas (medianeras) son aquellos cerramientos que separan lotes dentro de una misma Parcela Privada. Las condiciones de los cierres medianeros serán las siguientes:
 - No podrán superar la altura de 2 metros en ningún punto medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.
 - Podrán ser ciegos en su totalidad.
 - Su tratamiento deberá ser igual o análogo al del resto de las fachadas de la propia edificación.

- En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.
- En las medianerías podrán ubicarse en el Espacio Libre de Parcela Privada bien sea este parte del Espacio Edificable de Parcela Privada o del Espacio No edificable de Parcela Privada.
- El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.

2. REGULACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Como ya se ha señalado, las NNSS no permiten la simultaneidad de usos equipamentales dentro de una misma parcela, lo que limita la implementación de diferentes usos que pueden ser compatibles.

Por ello, se propone posibilitar para los equipamientos públicos situados en una parcela, estableciendo las condiciones en la normativa de las NNSS, dentro del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y USOS EN TODAS LAS CLASES DE SUELO, en el uso 5. EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y ESPACIOS LIBRES, apartado 5.2. Condiciones específicas del uso de equipamiento colectivo.

En parcelas calificadas como equipamiento colectivo público, se permitirán otros usos de equipamiento distintos del uso característico, mientras la edificabilidad consumida por estos últimos no supere el 40% de la total, sin tener la consideración de modificación de uso característico.

Los usos equipamentales distintos del uso característico que se planteen, no podrán generar molestias, ruidos, gases, etc. que condicionen o limiten el uso característico o principal. Se admiten dentro de una misma parcela que los usos de equipamiento distintos del uso característico puedan delimitarse o separarse con cierres.

Los usos podrán tener accesos independientes, no siendo obligatorio en aquellos casos, de edificios municipales multiusos, en los que los usos puedan ser compatibles y complementarios.

3. REGULACIÓN DE LOS USOS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES DEL SECTOR INDUSTRIAL U.I.-1.

Como ya se ha señalado, la normativa del sector industrial U.I.-1 permite para las parcelas destinadas a uso industrial como usos compatibles, el uso comercial en categoría C

exclusivamente, pero no permite los usos de venta de productos alimenticios y de equipamiento de hogar y la persona por incompatibilidad con los usos previstos en la zona comercial del mismo sector.

Se plantea eliminar esta limitación que afecta a los productos alimenticios y de equipamiento de hogar y la persona, posibilitando como compatibles estos usos en las industriales, dejando por tanto por tanto de la siguiente manera:

Comercio: En categoría C exclusivamente, es decir formando parte de edificios industriales podrá ser uso servidor de una actividad industrial o de transformación instalada en el mismo edificio o constituir un uso independiente. En todo caso la instalación de un uso comercial deberá completar, dentro de la parcela en que se implante la dotación de aparcamientos correspondientes a este uso y que exceda de la general prevista en la ordenación, que es de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Como ya se ha señalado anteriormente, la presente Modificación, no supone una modificación estructural de lo establecido en las NNSS de Abadiño ya que no se modifica el uso característico y solo afecta a la regulación pormenorizada de los usos comerciales compatibles.

1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y MODIFICACIÓN POPUESTA

La modificación se apoya en cada uno de los criterios descritos genéricamente en el apartado anterior de Consideraciones Generales, detallándose a continuación cada uno de ellos.

1.4.1 NORMATIVA DE LAS ZONAS VERDES PRIVADAS

La normativa vigente de las NNSS de Abadiño señala lo siguiente:

“CAPITULO VII. ORDENANZAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

VII.-A ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todos aquellos puntos que no entren en contradicción con las determinaciones particulares que para cada área de suelo urbano se especifican, y para aquellos puntos que no sean fijados por las ordenanzas particulares de los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable.

ORDENANZAS PARA EL VOLUMEN

Corresponde al Ayuntamiento la fijación de alineaciones y rasantes en todas las vías públicas de su término municipal, que podrá cambiarlos siempre que con ellos se mejore el aspecto de las calles o suavice su pendiente, como consecuencia de nuevos estudios.

El acuerdo se someterá a la tramitación que disponga la Legislación vigente.

A medida que el Ayuntamiento vaya disponiendo de planos de alineaciones y rasantes de todas las calles de su término Municipal, los pondrá a disposición de los particulares, quienes lo solicitarán de la Alcaldía, ingresando en las arcas municipales los derechos correspondientes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas por el Municipio, son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá construir ningún edificio, ni hacer movimientos de tierras sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y las pendientes del suelo que correspondan.

En el momento de la aprobación de las presentes N.S.M., las alineaciones y rasantes en suelo urbano quedan fijadas de acuerdo con lo señalado en los planos correspondientes.

1. PATIOS

1.1. Patios cerrados

.....”

Se propone el siguiente texto señalándose en color azul el texto incorporado:

“CAPITULO VII. ORDENANZAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

VII.-A ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todos aquellos puntos que no entren en contradicción con las determinaciones particulares que para cada área de suelo urbano se especifican, y para aquellos puntos que no sean fijados por las ordenanzas particulares de los Planes Parciales que desarrollen el suelo no urbanizable.

ORDENANZAS PARA EL VOLUMEN

Corresponde al Ayuntamiento la fijación de alineaciones y rasantes en todas las vías públicas de su término municipal, que podrá cambiarlos siempre que con ellos se mejore el aspecto de las calles o suavice su pendiente, como consecuencia de nuevos estudios.

El acuerdo se someterá a la tramitación que disponga la Legislación vigente.

A medida que el Ayuntamiento vaya disponiendo de planos de alineaciones y rasantes de todas las calles de su término Municipal, los pondrá a disposición de los particulares, quienes lo solicitarán de la Alcaldía, ingresando en las arcas municipales los derechos correspondientes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas por el Municipio, son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá construir ningún edificio, ni hacer movimientos de tierras sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y las pendientes del suelo que correspondan.

En el momento de la aprobación de las presentes N.S.M., las alineaciones y rasantes en suelo urbano quedan fijadas de acuerdo con lo señalado en los planos correspondientes.

1. Parcela Privada

Se entiende por Parcela Privada la superficie que queda vinculada, después de la ordenación, a cada uno de los conjuntos de terrenos que forman una unidad de suelo indivisa. Esta parcela estará constituida, en todos los casos, por los siguientes tipos de espacios:

1.1. Espacio No Edificable de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio No Edificable de Parcela Privada, la superficie de terreno correspondiente a la Parcela Privada y que, formando parte de la zona de explanación, deberá mantenerse libre de ocupación, de cualquier edificación, construcción, almacenamiento o asimilable, tanto sobre rasante como bajo rasante, por estar situado fuera de las alineaciones máximas establecidas en la ordenación para cada una de las parcelas.

Las alineaciones máximas serán las señaladas para cada ámbito por la ordenación. En su defecto, la separación mínima a linderos de cualquier edificación, construcción, almacenamiento, instalación o asimilable será de 3,5 metros.

- b) Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar el espacio bajo rasante correspondiente al Espacio No Edificable de Parcela Privada. Las excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar las alineaciones máximas de la parcela. En el bajo rasante del Espacio No Edificable de Parcela Privada tampoco se podrán disponer edificaciones, construcciones, almacenamientos o asimilables.

Todo ello, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.

- c) El Espacio No Edificable de Parcela Privada no podrá ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de:
- Aparcamiento en superficie.
 - Espacios libres.
 - Zonas verdes y ajardinamiento.
 - Instalaciones deportivas (excluidas las piscinas que deberán situarse dentro de la parcela edificable).
 - Zonas de ocio y recreo.
 - Instalaciones vinculadas al uso residencial, siempre que se encuentren situadas bajo rasante.

Todos estos usos deberán ser descubiertos y no dispondrán de cuerpos que sobresalgan de la cota natural del terreno bajo o sobre rasante. Estos elementos no computan a efectos de edificabilidad.

Excepcionalmente podrán sobresalir de la cota del terreno aquellas instalaciones que por su propia naturaleza tuviesen que localizarse a otro nivel. En cualquier caso, se deberá justificar técnicamente la salvedad de situar parte de las instalaciones a cota distinta del nivel bajo rasante. En ningún caso, estos elementos podrán producir ruidos, emisiones, humos, gases u olores que generen molestias e incomodidades a los vecinos, fincas colindantes o al espacio público.

- d) El Espacio No Edificable de parcela privada será inedificable a todos los niveles, sin que puedan erigirse sobre él edificaciones, construcciones, almacenamientos, acopios o asimilables:
- De carácter permanente, temporal o provisionales.
 - Prefabricados o fácilmente desmontables.
 - Fijos (no trasladables).
 - Cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona y asimilables.
 - Obras de construcción clásica, de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica.

- Estructura metálica, cierres de paneles desmontables y asimilables.
- Otras construcciones auxiliares propias del Espacio Edificable de Parcela Privada.

Todos estos elementos, con independencia de que computen como edificabilidad o no, deberán situarse en el Espacio Edificable de Parcela Privada.

e) En el Espacio No Edificable de Parcela Privada se prohíbe expresamente la colocación de: casetas de aperos, leñeras, muebles, pérgolas, cenadores, invernaderos, elementos para la guarda de bicicletas, construcciones para la guarda de herramientas de jardinería, chabolas, barbacoas, asadores, hornos, fraguas, chimeneas, construcciones destinadas a animales y cualquier otra estructura similar, que cuenten con, al menos, alguna de las siguientes características:

- Altura superior a 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno.
- Superficie construida en planta superior a 10 m².
- Anclajes o fijaciones al suelo de cualquier material.
- Cimentación (soleras, zapatas, losas y elementos similares).
- Obra de construcción clásica (construcciones de obra).
- Conexión, al menos, a una red de suministro (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y etc.).
- Vocación de permanencia.
- No sea un elemento movable, asimilable a elementos muebles (trasladable).
- Produzcan humos, gases u olores, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.
- Produzcan ruidos o emisiones, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.

Asimismo, el conjunto todos los elementos situados en el Espacio No Edificable de Parcela Privada no podrá superar el 5% del total del Espacio No Edificable de Parcela Privada. Para la realización de este cálculo se toma la superficie construida de todos los elementos sobre el Espacio No Edificable de Parcela Privada con independencia de si superan o no la altura de 1,50 metros. En ningún caso, estos elementos podrán producir ruidos, emisiones, humos, gases u olores

que generen molestias e incomodidades a los vecinos, fincas colindantes o al espacio público.

- f) Las piscinas que requieran movimiento de tierras deberán respetar las alineaciones máximas señaladas para cada ámbito por la ordenación, esto es, no podrán situarse en el Espacio No Edificable de Parcela Privada. En su defecto su separación mínima a linderos será de 3,5 metros. Las piscinas descubiertas no computarán a efectos de edificabilidad.

Cuando las piscinas requieran cualquier tipo de construcción auxiliar como cimentación, solera y/o instalaciones asociadas, tales como depósitos, depuradoras, etc. estos elementos deberán situarse en el Espacio Edificable de Parcela Privada, en cualquiera de sus situaciones (en superficie, enterradas o semienterradas).

- g) Excepcionalmente se podrán disponer en el Espacio No Edificable de Parcela Privada:
- Rampas de acceso a garajes y escaleras externas u otros elementos constructivos con el fin exclusivo de servir al acceso y uso de las plantas sótano.
 - Se podrán resolver cuestiones de accesibilidad de la red viaria interna de las parcelas, itinerarios peatonales y etc.

Todos estos elementos deberán ocupar el mínima Espacio No Edificable de parcela privada y deberán ser justificados e incluidos como parte del proyecto de edificación de la parcela objeto de licencia municipal.

- h) También se podrán disponer en el Espacio No Edificable de Parcela Privada aquellos elementos que cuenten con autorización municipal previa a la entrada en vigor de esta normativa.
- i) Todos los elementos que superen una altura superior a 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno, computaran a efectos de edificabilidad.
- j) En el Espacio No Edificable de Parcela Privada se admite el vallado o cierre de parcela en las condiciones establecidas en las normas. Se admite también la ejecución de cierres interiores medianeros.

1.2. Espacio Edificable de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio Edificable de Parcela Privada, la superficie de terreno correspondiente a la Parcela Privada, susceptible de ser ocupada por la

edificación. Su delimitación se realiza de forma expresa por las alineaciones máximas, que delimitan el área de movimiento de la edificación. La máxima superficie de ocupación de la parcela se calculará como resultado de aplicar los parámetros urbanísticos señalados por la normativa para el ámbito en cuestión.

- b) Cuando en el Espacio Edificable de Parcela Privada la superficie realmente ocupada por la edificación sea inferior a la superficie ocupable de la parcela, nada impide nuevas ocupaciones de suelo por la edificación, hasta agotar la ocupación máxima. En estos casos, en los que todavía queda parcela privada edificable, no operan las limitaciones correspondientes a lo señalado para el Espacio No Edificable de parcela privada.
- c) Una vez agotada la edificabilidad del Espacio Edificable de Parcela Privada, los usos admisibles para el espacio libre son los mismos que los señalados para el Espacio No Edificable de Parcela Privada: aparcamiento en superficie; espacios libres; zonas verdes y ajardinamiento; instalaciones deportivas y zonas de ocio y recreo.
- d) En la medida de lo posible, se procurará que edificaciones, construcciones, instalaciones y demás elementos que se sitúen sobre la parcela privada se conciban como una unidad compacta y homogénea, evitando los elementos aislados dentro de la parcela.
- e) Los usos admisibles en el Espacio Edificable de Parcela Privada son los previstos en las NNSS o normativa urbanística equivalente en vigor (modificación puntual de NNSS, PGOU y etc.).

1.3. Espacio Libre de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio Libre de Parcela Privada, la superficie de terrenos que, corresponde a la suma de:
 - La parte del Espacio Edificable de parcela privada en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de haber agotado los parámetros urbanísticos Sobre Rasante.
 - La totalidad del Espacio No Edificable de parcela privada.
- b) Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del propio uso, el Espacio Libre de Parcela Privada deberá ajardinarse al menos en un 50%, a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, primará la condición del ajardinamiento sobre la ocupación del sótano.

No obstante, cuando justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo la rasante al servicio del edificio o por accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

1.4. Vallado, cercado o cierre de parcela:

Los muros, cercados o cierres de parcela, deberán respetar las condiciones y materiales establecidos para cada ámbito de ordenación. En su defecto, cumplirán las condiciones establecidas en el presente apartado.

Se distinguen dos tipos de elementos divisorios de la Parcela Privada:

- a) Los cerramientos de Parcelas Privadas (cerramiento perimetral de la parcela). Los cerramientos de las Parcelas Privadas delimitan exteriormente el perímetro de la propia parcela. Las condiciones de los cierres perimetrales de las parcelas urbanas serán las siguientes:

TIPO 1:

- No podrán superar la altura de 2 metros sobre la cota del espacio público.
- Deben mantener una base ciega no superior a 1,00 metro.
- Por encima del primer metro, y pudiendo llegar hasta una altura de 2 metros, deberán ser elementos calados, pudiendo ser de herrería, elementos cerámicos, vallados de madera, setos vivos o vegetación similar.
- Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.
- En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

Las plantaciones próximas al cierre cumplirán:

- a) Los arbustos, setos o similares no podrán sobrepasar ni las alineaciones ni las alturas establecidas para el cierre, siendo recomendable que se retranquen una distancia mínima de 0,50 metros del lindero al eje de la planta. En cualquier caso, el propietario tendrá la obligación de conservar, podar y mantener

estos elementos, de tal manera que la vegetación no invada la propiedad del colindante ni el espacio público.

- b) Las plantaciones de árboles y asimilables se retranquearán una distancia mínima de 2,00 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante ni el espacio público.

En ningún caso podrán ponerse en riesgo la propiedad del colindante ni el espacio público.

TIPO 2:

- En los casos en los que se desee o sea necesario realizar un cerramiento de mayor altura, bien sea por tratarse de zonas de protección acústica especial, bien sea por desear una mayor protección de vistas respecto la vía pública, se permitirá la ejecución de un muro ciego de 2,00 metros de altura respecto a la rasante de la calle. Este tipo de muro se ejecutará en una banda/franja de 80 cm de anchura respecto del límite de la parcela privada.
- La franja generada por el retranqueo tendrá un tratamiento vegetal con plantación autóctona arbustiva o similar que actúe de ocultamiento del citado muro conforme la documentación gráfica que acompaña al presente artículo.



- El mantenimiento de la citada franja vegetal será del propietario de la parcela, debiendo garantizar las condiciones de ornato en todo momento.
 - El cierre perimetral de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.
 - Los propietarios de solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados.
- b) Los elementos divisorios interiores de las parcelas privadas (medianeras).
- Los elementos divisorios interiores de las Parcelas Privadas (medianeras) son aquellos cerramientos que separan lotes dentro de una misma Parcela Privada. Las condiciones de los cierres medianeros serán las siguientes:
 - No podrán superar la altura de 2 metros en ningún punto medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.
 - Podrán ser ciegos en su totalidad.
 - Su tratamiento deberá ser igual o análogo al del resto de las fachadas de la propia edificación.
 - En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.
 - En las medianerías podrán ubicarse en el Espacio Libre de Parcela Privada bien sea este parte del Espacio Edificable de Parcela Privada o del Espacio No edificable de Parcela Privada.
 - El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.

2. PATIOS

1.2. Patios cerrados

.....”

1.4.2 NORMATIVA DE LOS EQUIPAMIENTOS

La normativa vigente de las NNSS de Abadiño señala lo siguiente:

“Capítulo II. – SUELO URBANO Y EN TODAS LAS CLASES DE SUELO

Junto con las áreas que se definen en el presente capítulo como integrantes de suelo urbano, la delimitación de dicho suelo incluye así mismo la vialidad rodada perimetral, -sea local-o general-, a dichas áreas. La sustitución de los edificios sitos en las áreas consolidadas podrá realizarse mediante actuaciones directas.

2. DEFINICIÓN DE USOS

A efectos de estas ordenanzas se definen a continuación los usos considerados para las distintas zonificaciones, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

.....

5.- EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y ESPACIOS LIBRES

.....

5.2. Condiciones específicas del uso de equipamiento colectivo.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que determine su legislación específica.

De no existir legislación específica, las condiciones que serán de aplicación serán de aplicación las determinadas en las presentes Ordenanzas como específicas del uso de vivienda, oficinas o comercio a que sea asimilable el uso de equipamiento colectivo que se trate.

Cuando en un edificio de viviendas existan locales de este uso, y el número de personas que puedan tener acceso al mismo sea superior a 20, deberá tener acceso independizado del portal de acceso a las viviendas.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar la debida insonorización de los locales, a efectos de que no sean superados los 40 db(A) en su exterior o en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro. Desde las 10 horas de la noche hasta las 8 horas de la mañana este límite máximo será de 35 db(A).”

Se propone el siguiente texto señalándose en color azul el texto incorporado:

Capítulo II. – SUELO URBANO Y EN TODAS LAS CLASES DE SUELO

Junto con las áreas que se definen en el presente capítulo como integrantes de suelo urbano, la delimitación de dicho suelo incluye así mismo la vialidad rodada perimetral, -sea local-o general-, a dichas áreas. La sustitución de los edificios sitos en las áreas consolidadas podrá realizarse mediante actuaciones directas.

3. DEFINICIÓN DE IJSOS

A efectos de estas ordenanzas se definen a continuación los usos considerados para las distintas zonificaciones, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

.....

5.- EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y ESPACIOS LIBRES

.....

5.2. Condiciones específicas del uso de equipamiento colectivo.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que determine su legislación específica.

De no existir legislación específica, las condiciones que serán de aplicación serán de aplicación las determinadas en las presentes Ordenanzas como específicas del uso de vivienda, oficinas o comercio a que sea asimilable el uso de equipamiento colectivo que se trate.

En parcelas calificadas como equipamiento colectivo público, se permitirán otros usos de equipamiento distintos del uso característico, mientras la edificabilidad consumida por estos últimos no supere el 40% de la total, sin tener la consideración de modificación de uso característico.

Los usos equipamentales distintos del uso característico que se planteen, no podrán generar molestias, ruidos, gases, etc. que condicionen o limiten el uso característico o principal. Se admiten dentro de una misma parcela que los usos de equipamiento distintos del uso característico puedan delimitarse o separarse con cierres.

Los usos podrán tener accesos independientes, no siendo obligatorio en aquellos casos, de edificios municipales multiusos, en los que los usos puedan ser compatibles y complementarios.

Cuando en un edificio de viviendas existan locales de este uso, y el número de personas que puedan tener acceso al mismo sea superior a 20, deberá tener acceso independizado del portal de acceso a las viviendas.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar la debida insonorización de los locales, a efectos de que no sean superados los 40 db(A) en su exterior o en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro. Desde las 10 horas de la noche hasta las 8 horas de la mañana este límite máximo será de 35 db(A).

1.4.3 NORMATIVA DE LOS USOS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES DEL SECTOR INDUSTRIAL U.I.-1

La normativa vigente del Plan Parcial del sector Industrial U.I-1 señala lo siguiente, marcándose en **rojo** el texto que se elimina:

“Artículo 3.—Usos:

a) Área Comercial:

.....

b) Área Industrial:

Su uso principal será el uso industrial en sus categorías A, B y C

Los usos permitidos en esta área serán:

Vivienda: Categoría A (únicamente para el guarda).

Oficinas: Categorías C y D

Comercio: En categoría C exclusivamente, es decir formando parte de edificios industriales podrá ser uso servidor de una actividad industrial o de transformación instalada en el mismo edificio o constituir un uso independiente (en este último caso, por incompatibilidad con los usos previstos en la zona comercial del mismo sector, quedarán prohibidos los usos de venta de productos alimenticios y de equipamiento de hogar y la persona). En todo caso la instalación de un uso comercial deberá completar, dentro de la parcela en que se implante la dotación de aparcamientos correspondientes a este uso y que exceda de la general prevista en la ordenación, que es de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

....”

Se propone el siguiente texto:

“Artículo 3.—Usos:

a) Área Comercial:

.....

b) Área Industrial:

Su uso principal será el uso industrial en sus categorías A, B y C

Los usos permitidos en esta área serán:

Vivienda: Categoría A (únicamente para el guarda).

Oficinas: Categorías C y D

Comercio: En categoría C exclusivamente, es decir formando parte de edificios industriales podrá ser uso servidor de una actividad industrial o de transformación instalada en el mismo edificio o constituir un uso independiente. En todo caso la instalación de un uso comercial deberá completar, dentro de la parcela en que se implante la dotación de aparcamientos correspondientes a este uso y que exceda de la general prevista en la ordenación, que es de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Getxo, 10 de febrero de 2023



Gabriel Chapa Prado
Arquitecto

2 ORDENANZAS

2.1 ARTÍCULOS MODIFICADOS

Se recogen a continuación los nuevos textos de la normativa reguladora de las NNSS de Abadiño y en el Plan Parcial del sector industrial U.I.-1, de cara a su publicación:

NORMATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ABADIÑO:

Capítulo II. – SUELO URBANO Y EN TODAS LAS CLASES DE SUELO

Junto con las áreas que se definen en el presente capítulo como integrantes de suelo urbano, la delimitación de dicho suelo incluye así mismo la vialidad rodada perimetral, -sea local o general-, a dichas áreas. La sustitución de los edificios sitos en las áreas consolidadas podrá realizarse mediante actuaciones directas.

4. DEFINICIÓN DE IJSOS

A efectos de estas ordenanzas se definen a continuación los usos considerados para las distintas zonificaciones, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

.....

5.- EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y ESPACIOS LIBRES

El uso de equipamiento incluye los locales o edificios dedicados a la prestación de servicios comunitarios o de ocio y los dedicados a cobijar actividades de la vida social, en los que es imprescindible la afluencia de público en mayor o menor medida, incluyendo aquellos en que se desarrollan actividades de hostelería, restaurantes y establecimientos de bebidas.

5.1 Clasificación del uso de equipamiento colectivo.

Los distintos usos englobados como equipamiento colectivo se clasifican en los siguientes grupos o categorías:

1. Servicios de la Administración. Comprende los servicios oficiales de la Administración Pública Municipal y Extramunicipal.
2. Cultural y Docente. Incluye los edificios y locales destinados a la enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y, al mismo tiempo, los que puedan destinarse a Museos, Bibliotecas, Salas de conferencias, etc.
3. Sanitario y Asistencial. Se consideran los edificios destinados a asilos, guarderías, dispensarios y locales similares.
4. Religioso y Conventual. Comprende los edificios destinados, al culto o a la vida de comunidades religiosas.

5. Espectáculos. Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a teatros, cines y similares.
6. Deportivo. En él se incluyen los campos y los locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.
7. Residencial-Hostelería. Comprende los hoteles y edificios públicos destinados a pensión y establecimientos análogos, donde puede pernoctarse.
8. Centros sociales y de relación. Corresponde a los locales cerrados o abiertos, cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendido, por tanto, cafés, restaurantes, salas de baile, establecimientos de bebidas y similares.

A efectos de las presentes normas se establecen en este apartado dos subdivisiones:

8.a. Comprende las actividades siguientes:

- | | |
|-------------|-------------------|
| - Bar | - Moto-Bar |
| - Bodega | - Discoteca |
| - Mesón | - Sala de fiestas |
| - Taberna | - Café-Teatro |
| - Café | - Music-Hall |
| - Cafetería | - Bingo |
| - Pub | - Clubs nocturnos |
| - Disco-Bar | - Barra Americana |

No alcanzará la calificación del presente apartado a aquellos bares que sirven de apoyo exclusivo o complemento a otra actividad o uso, debiendo, en tal caso, tener una superficie máxima del 10% del total de la actividad o uso que complementen.

8.b. Comprende las actividades siguientes:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Restaurante | - Txoko de amigos |
| - Asador | - Txoko de partidos políticos y asociaciones |
| - Degustación de café | - Casas regionales |
| - Chocolatería | - Centros benéficos |

- Pastelería
- Heladería
- Salón de té
- Culturales, religiosos
- Juveniles, tercera edad y de montaña
- Clubs privados

En el caso de restaurante-bar, la superficie de la barra y mesas del bar (zona de empleados y clientes) no será superior a 15 m², ni sobrepasará el 25% del total, descontada la zona de aseos y pasos comunes. La barra no podrá tener más de 4 metros de largo.

La presente relación no pretende ser exhaustiva por lo que cuando se proponga un tipo de actividad no contenido en ella, se analizará su pertenencia a uno u otro grupo por analogía con los relacionados.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de equipamiento colectivo citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos, sin perjuicio de la regulación especial de apertura de nuevos centros sociales y de relación contenida en la presente sección.

5.2. Condiciones específicas del uso de equipamiento colectivo.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que determine su legislación específica.

De no existir legislación específica, las condiciones que serán de aplicación serán de aplicación las determinadas en las presentes Ordenanzas como específicas del uso de vivienda, oficinas o comercio a que sea asimilable el uso de equipamiento colectivo que se trate.

En parcelas calificadas como equipamiento colectivo público, se permitirán otros usos de equipamiento distintos del uso característico, mientras la edificabilidad consumida por estos últimos no supere el 40% de la total, sin tener la consideración de modificación de uso característico.

Los usos equipamentales distintos del uso característico que se planteen, no podrán generar molestias, ruidos, gases, etc. que condicionen o limiten el uso característico o principal. Se admiten dentro de una misma parcela que los usos de equipamiento distintos del uso característico puedan delimitarse o separarse con cierres.

Los usos podrán tener accesos independientes, no siendo obligatorio en aquellos casos, de edificios municipales multiusos, en los que los usos puedan ser compatibles y complementarios.

Cuando en un edificio de viviendas existan locales de este uso, y el número de personas que puedan tener acceso al mismo sea superior a 20, deberá tener acceso independizado del portal de acceso a las viviendas.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar la debida insonorización de los locales, a efectos de que no sean superados los 40 db(A) en su exterior o en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro. Desde las 10 horas de la noche hasta las 8 horas de la mañana este límite máximo será de 35 db(A).

5.3 Espacios libres.

Los espacios libres podrán albergar todos aquellos elementos correspondientes al mobiliario urbano, como kioskos, aseos, casetas para animales, fuentes, aparatos deportivos, etc.

Igualmente podrán autorizarse como uso bajo rasante, los relativos a las infraestructuras ciudadanas (agua, luz, alcantarillado, etc.), pasos peatonales y anclajes temporales de muros de contención, -solo durante el proceso de excavación, hasta que se construya la estructura del edificio-. Se podrán autorizar, sin embargo, usos provisionales, sobre instalaciones muebles, tales como ferias del libro, etc.

En los espacios libres de la zona de Urquiola, están autorizados igualmente los usos de camping, picnic, albergue, y las instalaciones complementarias a un parque natural como son: aseos, casetas de recepción y exposición, bar, etc.”

CAPITULO VII. - ORDENANZAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

VII.-A ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todos aquellos puntos que no entren en contradicción con las determinaciones particulares que para cada área de suelo urbano se especifican, y para aquellos puntos que no sean fijados por las ordenanzas particulares de los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable.

ORDENANZAS PARA EL VOLUMEN

Corresponde al Ayuntamiento la fijación de alineaciones y rasantes en todas las vías públicas de su término municipal, que podrá cambiarlos siempre que con ellos se mejore el aspecto de las calles o suavice su pendiente, como consecuencia de nuevos estudios.

El acuerdo se someterá a la tramitación que disponga la Legislación vigente.

A medida que el Ayuntamiento vaya disponiendo de planos de alineaciones y rasantes de todas las calles de su término Municipal, los pondrá a disposición de los particulares, quienes lo solicitarán de la Alcaldía, ingresando en las arcas municipales los derechos correspondientes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas por el Municipio, son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá construir ningún edificio, ni hacer movimientos de tierras sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y las pendientes del suelo que correspondan.

En el momento de la aprobación de las presentes N.S.M., las alineaciones y rasantes en suelo urbano quedan fijadas de acuerdo con lo señalado en los planos correspondientes.

2. Parcela Privada

Se entiende por Parcela Privada la superficie que queda vinculada, después de la ordenación, a cada uno de los conjuntos de terrenos que forman una unidad de suelo indivisa. Esta parcela estará constituida, en todos los casos, por los siguientes tipos de espacios:

2.1. Espacio No Edificable de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio No Edificable de Parcela Privada, la superficie de terreno correspondiente a la Parcela Privada y que, formando parte de la zona de explanación, deberá mantenerse libre de ocupación, de cualquier edificación, construcción, almacenamiento o asimilable, tanto sobre rasante como bajo rasante, por estar situado fuera de las alineaciones máximas establecidas en la ordenación para cada una de las parcelas.

Las alineaciones máximas serán las señaladas para cada ámbito por la ordenación. En su defecto, la separación mínima a linderos de cualquier edificación, construcción, almacenamiento, instalación o asimilable será de 3,5 metros.

- b) Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar el espacio bajo rasante correspondiente al Espacio No Edificable de Parcela Privada. Las excavaciones,

nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar las alineaciones máximas de la parcela. En el bajo rasante del Espacio No Edificable de Parcela Privada tampoco se podrán disponer edificaciones, construcciones, almacenamientos o asimilables.

Todo ello, salvo que se establezca otra determinación en la normativa específica de cada zona de ordenanza.

- c) El Espacio No Edificable de Parcela Privada no podrá ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos de:
- Aparcamiento en superficie.
 - Espacios libres.
 - Zonas verdes y ajardinamiento.
 - Instalaciones deportivas (excluidas las piscinas que deberán situarse dentro de la parcela edificable).
 - Zonas de ocio y recreo.
 - Instalaciones vinculadas al uso residencial, siempre que se encuentren situadas bajo rasante.

Todos estos usos deberán ser descubiertos y no dispondrán de cuerpos que sobresalgan de la cota natural del terreno bajo o sobre rasante. Estos elementos no computan a efectos de edificabilidad.

Excepcionalmente podrán sobresalir de la cota del terreno aquellas instalaciones que por su propia naturaleza tuviesen que localizarse a otro nivel. En cualquier caso, se deberá justificar técnicamente la salvedad de situar parte de las instalaciones a cota distinta del nivel bajo rasante. En ningún caso, estos elementos podrán producir ruidos, emisiones, humos, gases u olores que generen molestias e incomodidades a los vecinos, fincas colindantes o al espacio público.

- d) El Espacio No Edificable de parcela privada será inedificable a todos los niveles, sin que puedan erigirse sobre él edificaciones, construcciones, almacenamientos, acopios o asimilables:
- De carácter permanente, temporal o provisionales.
 - Prefabricados o fácilmente desmontables.
 - Fijos (no trasladables).

- Cubiertas ligeras de placas o estructuras hinchables, o con coberturas de lona y asimilables.
- Obras de construcción clásica, de estructura de hormigón armado o de fábrica y con cubiertas y cierres de fábrica.
- Estructura metálica, cierres de paneles desmontables y asimilables.
- Otras construcciones auxiliares propias del Espacio Edificable de Parcela Privada.

Todos estos elementos, con independencia de que computen como edificabilidad o no, deberán situarse en el Espacio Edificable de Parcela Privada.

- e) En el Espacio No Edificable de Parcela Privada se prohíbe expresamente la colocación de: casetas de aperos, leñeras, muebles, pérgolas, cenadores, invernaderos, elementos para la guarda de bicicletas, construcciones para la guarda de herramientas de jardinería, chabolas, barbacoas, asadores, hornos, fraguas, chimeneas, construcciones destinadas a animales y cualquier otra estructura similar, que cuenten con, al menos, alguna de las siguientes características:
- Altura superior a 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno.
 - Superficie construida en planta superior a 10 m².
 - Anclajes o fijaciones al suelo de cualquier material.
 - Cimentación (soleras, zapatas, losas y elementos similares).
 - Obra de construcción clásica (construcciones de obra).
 - Conexión, al menos, a una red de suministro (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas y etc.).
 - Vocación de permanencia.
 - No sea un elemento movable, asimilable a elementos muebles (trasladable).
 - Produzcan humos, gases u olores, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.
 - Produzcan ruidos o emisiones, que pueden generar molestias e incomodidades a los vecinos o fincas colindantes.

Asimismo, el conjunto todos los elementos situados en el Espacio No Edificable de Parcela Privada no podrá superar el 5% del total del Espacio No Edificable de Parcela Privada. Para la realización de este cálculo se toma la superficie construida de todos los elementos sobre el Espacio No Edificable de Parcela Privada con independencia de si superan o no la altura de 1,50 metros. En ningún caso, estos elementos podrán producir ruidos, emisiones, humos, gases u olores que generen molestias e incomodidades a los vecinos, fincas colindantes o al espacio público.

- f) Las piscinas que requieran movimiento de tierras deberán respetar las alineaciones máximas señaladas para cada ámbito por la ordenación, esto es, no podrán situarse en el Espacio No Edificable de Parcela Privada. En su defecto su separación mínima a linderos será de 3,5 metros. Las piscinas descubiertas no computarán a efectos de edificabilidad.

Cuando las piscinas requieran cualquier tipo de construcción auxiliar como cimentación, solera y/o instalaciones asociadas, tales como depósitos, depuradoras, etc. estos elementos deberán situarse en el Espacio Edificable de Parcela Privada, en cualquiera de sus situaciones (en superficie, enterradas o semienterradas).

- g) Excepcionalmente se podrán disponer en el Espacio No Edificable de Parcela Privada:
- Rampas de acceso a garajes y escaleras externas u otros elementos constructivos con el fin exclusivo de servir al acceso y uso de las plantas sótano.
 - Se podrán resolver cuestiones de accesibilidad de la red viaria interna de las parcelas, itinerarios peatonales y etc.

Todos estos elementos deberán ocupar el mínima Espacio No Edificable de parcela privada y deberán ser justificados e incluidos como parte del proyecto de edificación de la parcela objeto de licencia municipal.

- h) También se podrán disponer en el Espacio No Edificable de Parcela Privada aquellos elementos que cuenten con autorización municipal previa a la entrada en vigor de esta normativa.
- i) Todos los elementos que superen una altura superior a 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno, computaran a efectos de edificabilidad.

- j) En el Espacio No Edificable de Parcela Privada se admite el vallado o cierre de parcela en las condiciones establecidas en las normas. Se admite también la ejecución de cierres interiores medianeros.

2.2. Espacio Edificable de Parcela Privada.

- a) Se entiende por Espacio Edificable de Parcela Privada, la superficie de terreno correspondiente a la Parcela Privada, susceptible de ser ocupada por la edificación. Su delimitación se realiza de forma expresa por las alineaciones máximas, que delimitan el área de movimiento de la edificación. La máxima superficie de ocupación de la parcela se calculará como resultado de aplicar los parámetros urbanísticos señalados por la normativa para el ámbito en cuestión.
- b) Cuando en el Espacio Edificable de Parcela Privada la superficie realmente ocupada por la edificación sea inferior a la superficie ocupable de la parcela, nada impide nuevas ocupaciones de suelo por la edificación, hasta agotar la ocupación máxima. En estos casos, en los que todavía queda parcela privada edificable, no operan las limitaciones correspondientes a lo señalado para el Espacio No Edificable de parcela privada.
- c) Una vez agotada la edificabilidad del Espacio Edificable de Parcela Privada, los usos admisibles para el espacio libre son los mismos que los señalados para el Espacio No Edificable de Parcela Privada: aparcamiento en superficie; espacios libres; zonas verdes y ajardinamiento; instalaciones deportivas y zonas de ocio y recreo.
- d) En la medida de lo posible, se procurará que edificaciones, construcciones, instalaciones y demás elementos que se sitúen sobre la parcela privada se conciban como una unidad compacta y homogénea, evitando los elementos aislados dentro de la parcela.
- e) Los usos admisibles en el Espacio Edificable de Parcela Privada son los previstos en las NNSS o normativa urbanística equivalente en vigor (modificación puntual de NNSS, PGOU y etc.).

2.3. Espacio Libre de Parcela Privada.

- c) Se entiende por Espacio Libre de Parcela Privada, la superficie de terrenos que, corresponde a la suma de:

- La parte del Espacio Edificable de parcela privada en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de haber agotado los parámetros urbanísticos Sobre Rasante.
 - La totalidad del Espacio No Edificable de parcela privada.
- d) Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del propio uso, el Espacio Libre de Parcela Privada deberá ajardinarse al menos en un 50%, a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, primará la condición del ajardinamiento sobre la ocupación del sótano.

No obstante, cuando justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo la rasante al servicio del edificio o por accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

2.4. Vallado, cercado o cierre de parcela:

Los muros, cercados o cierres de parcela, deberán respetar las condiciones y materiales establecidos para cada ámbito de ordenación. En su defecto, cumplirán las condiciones establecidas en el presente apartado.

Se distinguen dos tipos de elementos divisorios de la Parcela Privada:

- a) Los cerramientos de Parcelas Privadas (cerramiento perimetral de la parcela). Los cerramientos de las Parcelas Privadas delimitan exteriormente el perímetro de la propia parcela. Las condiciones de los cierres perimetrales de las parcelas urbanas serán las siguientes:

TIPO 1:

- No podrán superar la altura de 2 metros sobre la cota del espacio público.
- Deben mantener una base ciega no superior a 1,00 metro.
- Por encima del primer metro, y pudiendo llegar hasta una altura de 2 metros, deberán ser elementos calados, pudiendo ser de herrería, elementos cerámicos, vallados de madera, setos vivos o vegetación similar.

- Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.
- En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.

Las plantaciones próximas al cierre cumplirán:

- a) Los arbustos, setos o similares no podrán sobrepasar ni las alineaciones ni las alturas establecidas para el cierre, siendo recomendable que se retranquen una distancia mínima de 0,50 metros del lindero al eje de la planta. En cualquier caso, el propietario tendrá la obligación de conservar, podar y mantener estos elementos, de tal manera que la vegetación no invada la propiedad del colindante ni el espacio público.
- b) Las plantaciones de árboles y asimilables se retranquearán una distancia mínima de 2,00 metros del lindero, siendo obligación del propietario la conservación y poda de tal manera que no invada la propiedad del colindante ni el espacio público.

En ningún caso podrán ponerse en riesgo la propiedad del colindante ni el espacio público.

TIPO 2:

- En los casos en los que se desee o sea necesario realizar un cerramiento de mayor altura, bien sea por tratarse de zonas de protección acústica especial, bien sea por desear una mayor protección de vistas respecto la vía pública, se permitirá la ejecución de un muro ciego de 2,00 metros de altura respecto a la rasante de la calle. Este tipo de muro se ejecutará en una banda/franja de 80 cm de anchura respecto del límite de la parcela privada.
- La franja generada por el retranqueo tendrá un tratamiento vegetal con plantación autóctona arbustiva o similar que actúe de ocultamiento del citado muro conforme la documentación gráfica que acompaña al presente artículo.



- El mantenimiento de la citada franja vegetal será del propietario de la parcela, debiendo garantizar las condiciones de ornato en todo momento.
 - El cierre perimetral de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.
 - Los propietarios de solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados.
- b) Los elementos divisorios interiores de las parcelas privadas (medianeras).
- Los elementos divisorios interiores de las Parcelas Privadas (medianeras) son aquellos cerramientos que separan lotes dentro de una misma Parcela Privada. Las condiciones de los cierres medianeros serán las siguientes:
 - No podrán superar la altura de 2 metros en ningún punto medidos en la rasante virtual que une los puntos extremos de la medianera.
 - Podrán ser ciegos en su totalidad.
 - Su tratamiento deberá ser igual o análogo al del resto de las fachadas de la propia edificación.

- En ningún caso serán de materiales que supongan peligro para las personas.
- En las medianerías podrán ubicarse en el Espacio Libre de Parcela Privada bien sea este parte del Espacio Edificable de Parcela Privada o del Espacio No edificable de Parcela Privada.
- El cierre de las parcelas se resolverá dentro de la propia parcela, salvo que exista acuerdo entre propietarios colindantes, en cuyo caso la solicitud de cerramiento tendrá que ir suscrita por ambos propietarios.

3. PATIOS

4.1. Patios cerrados

.....”

NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL U.I.-1:

Artículo 3.—Usos:

a) Área Comercial:

Su uso principal será el Uso de Comercio en su categoría B, C y D, con la posibilidad de instalar un Centro Comercial que incluya un Hipermercado de 10.000 m² útiles destinados a superficie de venta.

Los usos permitidos en esta área serán:

Vivienda: Categoría A (únicamente para el guarda).

Oficinas: Categorías C y D vinculadas al uso de Comercio.

Equipamiento: Grupos 5 (Espectáculos) y 8 (Centros sociales y de relación). Se admiten los usos propios de los Centros Comerciales, tales como locales de ocio, cinematógrafos, bares, restaurantes, etc.

Almacén: Categoría 2^a vinculado al uso de Comercio.

Garaje: Categoría 2^a B) vinculado al uso de Comercio.

Servicios (Red Viaria): Estación de servicio.

b) Área Industrial:

Su uso principal será el uso industrial en sus categorías A, B y C

Los usos permitidos en esta área serán:

Vivienda: Categoría A (únicamente para el guarda).

Oficinas: Categorías C y D

Comercio: En categoría C exclusivamente, es decir formando parte de edificios industriales podrá ser uso servidor de una actividad industrial o de transformación instalada en el mismo edificio o constituir un uso independiente. En todo caso la instalación de un uso comercial deberá completar, dentro de la parcela en que se implante la dotación de aparcamientos correspondientes a este uso y que exceda de la general prevista en la ordenación, que es de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

Almacén: Categoría 2^a que tendrá la consideración de edificio independiente aun siendo una subparcela integrada en la manzana.

Garaje: Categoría 2^a.

Equipamiento: En categoría 3.a sanitario-asistencial, exclusivamente locales destinados a ambulatorios, dispensarios, consultorios o similares, sin pernocta de pacientes. Este uso de equipamiento sanitario-asistencial no podrá exceder del 5% de la superficie construida permitida en el área industrial y este uso deberá dotarse con un número de aparcamientos suficiente que, aproximadamente será de una plaza de aparcamiento por cada 37,50 m² de superficie construida destinada a dicho uso.

Artículo 8 bis).—Dotación de aparcamientos del uso sanitario asistencial

El uso Sanitario-asistencial dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 37,50 m² de superficie construida destinada a dicho uso, por lo que se deberá complementar (hasta alcanzar dicho parámetro), la general prevista en la ordenación, que es de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

El cumplimiento de este parámetro se efectuará en la medida que se vaya materializando los aprovechamientos urbanísticos referentes a este uso, y deberá acreditarse en los proyectos que se presenten para la habilitación de este uso, como condición para el otorgamiento de las preceptivas licencias de obras.

e) Área dotacional-espacios libres:

Se prohíbe todo tipo de edificación permanente. Se permite el uso de Espacios Libres, manteniendo y conservando las especies arbóreas existentes.

f) Área dotacional-servicios de interés:

Son terrenos de cesión al Ayuntamiento en los que se permiten exclusivamente el uso de Equipamiento Colectivo en sus grupos 1 (Servicios de la Administración), 2 (Cultura y Docente), 3 (Sanitario y Asistencial), 4 (Religioso y Conventual) y 6 (deportivo), así como su uso como zonas verdes.

.....

3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

No se alteran los principios de reparto debido a que la modificación supone una regulación más definida de los siguientes aspectos:

- Regulación de las instalaciones autorizables y sus condiciones de implantación en los espacios comprendido entre la edificación y los límites de la parcela, en relación con el entorno edificatorio fijando para las parcelas con respecto a espacios públicos o parcelas colindantes.
- Modificar la regulación pormenorizada de las parcelas equipamentales públicas, permitiendo la simultaneidad de usos equipamentales dentro de una misma parcela.

Estas modificaciones no requieren inversión adicional por lo que no se contemplan modificaciones relativas al estudio de viabilidad económico-financiero de las Normas Subsidiarias de Abadiño.

Por otro lado, la Modificación planteada en la normativa del Plan Parcial del sector industrial U.I.-1, cambiar la regulación pormenorizada de las parcelas industriales del sector industrial U.I.-1. relativa a los usos comerciales compatibles contemplados, lo que tampoco conlleva modificaciones del estudio de viabilidad económico-financiero del citado Plan Parcial.

4 ANEXOS

4.1 EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

4.1.1 OBJETO DEL INFORME Y CONSIDERACIONES GENERALES

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres; y la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «*por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres*»; los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la CAPV habrán de ir acompañados de un Informe de Impacto del Género. Dicho informe deberá ser realizado por el órgano que promueve la norma e informado por Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.

El Informe de Impacto en función del género es un documento en el que, por un lado, se analiza si la actividad proyectada en la norma puede tener repercusiones positivas o adversas de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende intervenir, y en el que, por otro lado, se recogen, en función de dicho análisis, las medidas correctoras y las modificaciones que habrán de incorporarse en el proyecto de norma con el fin de neutralizar su posible impacto negativo o, en su caso, de fortalecer su impacto positivo.

El objeto del presente documento es analizar las posibles cuestiones de discriminación por cuestiones de género que pudieran tener en el marco de la **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Abadiño relativo a los suelos privados no edificables, a los usos complementarios de las parcelas equipamentales públicas y Modificación Puntual del Plan Parcial del sector U.I.-1.**

A pesar de que no existan directrices claras del contenido exacto a nivel urbanístico que debe contener un informe de este tipo, en el presente documento se pretende hacer un análisis con una perspectiva de género de las propuestas de ordenación pormenorizada planteadas en la **Modificación Puntual del NNSS de Abadiño y Modificación Puntual del Plan Parcial del sector U.I.-1** a la vez que cumplimenta los apartados que figuran en el Anexo I a las Directrices Informe de impacto en función del género.

4.1.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

4.1.2.1 Denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo

Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Abadiño relativo a los suelos privados no edificables, a los usos complementarios de las parcelas equipamentales públicas y Modificación Puntual del Plan Parcial del sector U.I.-1.

4.1.2.2 Departamento y la Dirección que lo promueve

Ayuntamiento de Abadiño.

4.1.2.3 Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta

Las Normas Subsidiarias de Abadiño y Plan Parcial del sector U.I.-1.

4.1.2.4 Objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo

Los objetivos generales que se plantean con la Modificación Puntual de las NNSS de Abadiño y con la Modificación Puntual del Plan Parcial del sector U.I.-1, es dar respuesta a una serie de necesidades que se plantean, como regular de manera más detallada y pormenorizada los suelos privados no edificables de las parcelas, para evitar problemas y elementos degradantes; definir los usos complementarios y compatibles con los característicos dentro de las parcelas equipamentales permitiendo la simultaneidad de usos equipamentales dentro de una misma parcela; y cambiar los usos comerciales compatibles contemplados para las parcelas industriales del sector industrial U.I.-1.

4.1.2.5 Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres

El objetivo de la ordenación urbanística desde el punto de vista la transversalidad y con un punto de vista de género, plantea los siguientes aspectos:

- La ampliación de usos compatibles comerciales en las parcelas industriales del sector industrial como es el U.I-1, hace más compleja la trama urbana, generando espacios y calles que son percibidas por la ciudadanía como más seguras, al acudir más ciudadanos y visitantes, frente a las zonas que solo tienen un uso industrial.
- Se posibilita el uso de distintos usos equipamentales dentro del uso característico de los equipamientos públicos situados en parcelas, dando flexibilidad a la normativa y posibilitando la mezcla de usos, que puede permitir la implantación de distintos equipamientos, generando un mayor foco de atracción.

- No se permiten elementos degradantes en las zonas verdes privadas de las parcelas, evitando conflictos entre vecinos y con la ciudadanía.

En general se considera que las modificaciones planteadas, además de resolver problemáticas generadas en el día a día del municipio, pueden tener repercusiones positivas al no permitir elementos degradantes en las zonas verdes privadas, fomentar la mezcla de uso en áreas industriales y reforzar los usos equipamentales en algunos barrios, eliminando desigualdades entre mujeres y hombres al promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende intervenir.

4.1.3 EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

4.1.3.1 Como se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector

Esta propuesta beneficia a la totalidad del municipio de Abadiño, ya que la regulación normativa de las zonas verdes privadas o la regulación de los usos compatibles, complementarios o distintos del característico en las parcelas equipamentales públicas, no se centra en un solo barrio, siendo global para todo el municipio.

También se prevé un impacto positivo con el aumento de ciudadanos al sector industrial U.I.-1 al posibilitar más usos comerciales compatibles en las parcelas industriales, generando un foco tractor en la economía que puede generar además de más actividad, un aumentando la habitabilidad del espacio público al aumentar el número de visitantes y trabajadores de esa zona.

4.1.3.2 Como se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos

Se reitera la explicación dada en los apartados anteriores.

4.1.3.3 En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito

Se reitera la explicación dada en los apartados anteriores.

4.1.3.4 Como se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres

Se reitera la explicación dada en los apartados anteriores.

4.1.3.5 Como se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas

Se reitera la explicación dada en los apartados anteriores.

4.1.4 MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida ...		Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción.
... para promover la incorporación de la perspectiva de género? Sí No	mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres	Si, con la redacción del presente documento.
	incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo	Si, con la redacción del presente documento.
	haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje	Si
	promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad	Si, en la participación ciudadana y las charlas de divulgación que acompaña este documento.
	incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión, valoración o ejecución) en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc.	No procede.
	otras, especificar	---
... para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres? Sí No	en tribunales de selección	No procede
	en jurados de premios	No procede
	en órganos consultivos	No procede
	en órganos directivos	No procede
	otras, especificar	--

... de acción positiva? Sí No	para las mujeres	Si. Las señaladas en los apartados anteriores.
	para la implicación de los hombres a favor de la igualdad	La formación mediante el presente documento al divulgar el contenido de esta materia en la participación ciudadana.
	otras, especificar	----
... aparentemente neutra pero con un previsible impacto de género positivo? Sí No	para víctimas de violencia	No procede.
	para familias monoparentales	No procede
	para quienes asumen el cuidado de personas dependientes	No procede.
	otras, especificar	-----
... para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación? Sí No	por edad	No procede
	por clase social	No procede.
	por opción sexual	No procede
	por discapacidad	No procede
	por etnia y/o raza	No procede
	por origen nacional	No procede
	otras, especificar	-----
... prohibitiva o sancionadora? Sí No	por incurrir en discriminación por razón de sexo	No procede
	por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes	No procede
	otras, especificar	-----

¿Se prevé más allá del contenido del proyecto de norma o acto administrativo la adopción de alguna medida...	Descripción	
... dirigida a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la igualdad? Sí No	acciones de refuerzo a la difusión	No procede
	actuaciones de seguimiento y evaluación	No procede
	adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos	No procede
	acciones de información, sensibilización y formación	No procede

	adecuación o adopción de normas, planes o programas	Si, con la redacción del presente documento
	elaboración de planes para la igualdad	No procede
	creación de estructuras o servicios	No procede
	otras, especificar	-----

4.2 EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

4.2.1 OBJETO DEL INFORME Y CONSIDERACIONES GENERALES

El presente informe se integra en el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Abadiño relativo a los suelos privados no edificables, a los usos complementarios de las parcelas equipamentales públicas y Modificación Puntual del Plan Parcial del sector U.I.-1., para analizar los posibles impactos en cuanto a la normalización del uso del euskera en el marco del planeamiento, con el propósito de minimizar los impactos negativos sobre él y promover la igualdad en el uso con el castellano.

4.2.2 ANTECEDENTES Y OBJETO

Conforme a lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi del 7 de abril del 2016, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

En el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi se desarrollaron, entre otros aspectos, los términos de la elaboración de las evaluaciones de impacto lingüístico. En el artículo 50 del capítulo VI se señalan cuáles son los planes y proyectos a evaluar que afecten al uso del euskera, señalándose expresamente las Normas Subsidiarias de planeamiento.

El objetivo de este documento es el de analizar las afecciones lingüísticas, más concretamente en el euskera, que pudieran tener la Modificación Puntual de NNSS que se tramita con el presente documento.

4.2.3 LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y SUS PROPUESTAS

El objetivo de la presente Modificación Puntual es el siguiente:

- La normativa regula la edificabilidad de las parcelas delimitando un entorno edificatorio para cada una de ellas, fijando unos retranqueos mínimos que deben respetarse con respecto a espacios públicos o parcelas colindantes.


Ese espacio comprendido entre la edificación y los límites de la parcela presentan muy diversas situaciones con montajes de instalaciones o construcciones que en ocasiones generan litigios entre vecinos.

Se plantea detallar de manera más pormenorizada la normativa definiendo una regulación de las instalaciones autorizables y sus condiciones de implantación.

- Modificar la regulación pormenorizada de las parcelas equipamentales públicas, permitiendo la simultaneidad de usos equipamentales dentro de una misma parcela.
- Modificar la normativa del Plan Parcial del sector industrial U.I.-1, cambiando la regulación pormenorizada de las parcelas industriales del sector industrial U.I.-1. relativa a los usos comerciales compatibles contemplados.

4.2.4 EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO

La citada Ley 2/2016 carece de regulación en cuanto a la redacción de la evaluación de impacto lingüístico en aspectos como el contenido material y formal, su tramitación, la incardinación con la propia del planeamiento urbanístico, su carácter y valor jurídico etc. sin embargo, UEMA y Gobierno Vasco, han dispuesto una aplicación o herramienta de Evaluación de Impacto Lingüístico (ELE), que permite en primer lugar determinar si es necesario o no la redacción del ELE y en caso afirmativo el alcance del mismo. Los resultados obtenidos de la aplicación de la citada herramienta son los siguientes:

 Kultura eta Hizkuntza Politika Saila	
1. PLANAREN/EGITASMOAREN GAINEKO DATUAK	
Eremua	ABADIÑO
Udalerría ez den eremuaren izena	
Planaren/Egitasmoaren izena	MOD.PUNT. NNSS ABADIÑO RELATIVO A LOS SUELOS PRIVADOS NO EDIFICABLES, A LOS USOS COMPLEMENTARIOS DE LAS PARCELAS EQUIPAMENTALES PÚBLICAS Y MOD.PUNT. DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR U.I.-1.
Eragin Linguistikokoaren Ebaluazioaz arduratuko den batzordearen izena	

2. GALDETEGI LABURRA		
GALDERA	BAI/EZ	AZALPENA
1. Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko delako...)	BAI	Lanpostuak ugarituko dira, baina horrek ez du esan nahi biztanle kopurua gehituko denik.
2. Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdi guneak eraikiko delako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako...)	BAI	Lanpostuak ugarituko diren arren, gehienbat Vitoria-Gasteizko langileek beteko dituzte.
3. Planak/egitasmoak egoera soziolingistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	EZ	

Euskararen Proiekzio Indizea	
Biztanleen kopurua gaur egun	7.527
Euskaldunak gaur egun kopurutan	4.212
Euskaldunak gaur egun %	55,96 %
Biztanle/bisitari berrien kopurua	

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN	KOPURUTAN
Araba	0,48 %
Bizkaia	68,87 %
Gipuzkoa	5,30 %
Estatuko gainontzeko lurraldeak	19,35 %
Atzerrikoak	5,99 %
DENETARA	100 %

EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA					
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	5,00 %	1,00 %
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %

Euskaldunak	-	-	-	-	-
Besteak	-	-	-	-	-

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA		
Biztanle/Bisitari berrien kopurua	Etorriko diren erdaldunak	Etorriko diren euskaldunak
-	-	-

EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA					
Biztanle/bisitari berriak + ohikoak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak + berriak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak +berriak %	Euskaldunen % gaur egun	EPI%	EPI
7.527	4.212	55,96 %	55,96 %	0,00 %	0,00

		Oharrak
Guztira	7.527	
Euskaldunak - Guztira%	55,96	
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	32,60	
Etxean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	23,30	
Euskara Zerbitzua	EZ	
ESEP	EZ	
Faktorea biztanle kopurua	2,00	
Faktorea Euskaldunak	2,00	
Faktorea Lehen hizkuntza	1,00	
Faktorea Etxeko hizkuntza	0,00	
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	4,00	
Hauskortasun indizea	7,00	
Hiren eraginaren balioa	1,00	
Euskararen proiektzio indizea	0,00	
Bilakaera indizea	1,00	

TXOSTENA EGIN BEHARRA - IZAERA	HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA EZ
--------------------------------	---

El resultado de los datos señala que **NO ES NECESARIA LA REDACCIÓN DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO**, ya que el posible impacto del desarrollo de la presente Modificación Puntual planteada, radicará en el perfil sociolingüístico de los trabajadores y/o los visitantes que en todo caso acudan al sector industrial U.I.-1.

Para que se genere un impacto positivo en la situación actual del euskera, es recomendable seguir trabajando y desarrollando las medidas que incentiven el uso del euskera, si bien excede de las competencias de intervención de este documento, y son medidas que habrán de tomarse en el ámbito político a través de medidas y políticas lingüísticas que fomenten el conocimiento y el uso del euskera