



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

PE-02 KARABIA. LEKEITIO

Hasierako onarpena

Aprobación inicial

2024ko Maiatza

**DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS DE
DESARROLLO**

INDICE DEL DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

Art.1. Ámbito territorial de aplicación

Art.2. Documentos normativos

Art.3. Interpretación normativa

Art.4. Interpretación del diseño de los espacios públicos

Art.5. Interpretación del diseño de la edificación prevista

Art. 6. Parcelas edificables

Art. 8. Alturas de la edificación

Art. 9. Cubiertas de las plantas bajas

Art. 10. Criterios de flexibilidad

Art. 11. Reservas de espacios de dominio público para futuras actuaciones urbanizadoras

Art. 12. Estudios de detalle

Art. 13. Protección de acuíferos

Art. 14. Usos provisionales

Art. 15. Normas de urbanización

Art. 16. Construcciones fuera de ordenación

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

Es de aplicación la normativa general del PGOU vigente, así como la siguiente normativa de carácter particular, que lo complementa:

Art.1. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

1. La presente normativa complementa y desarrolla la contenida en el PGOU de Lekeitio en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana PE-02 Karabia.
2. La delimitación del ámbito de ordenación del presente PEOU se define en el plano de ordenación O1. Los límites del área objeto de ordenación podrán ser objeto de pequeños ajustes, de forma justificada, en fase de gestión urbanística, siempre que dichos ajustes no superen un 5% de la superficie total del ámbito y no supongan la alteración de las determinaciones de ordenación pormenorizada que se contienen en la presente normativa.

Art.2. DOCUMENTOS NORMATIVOS

1. Son documentos de carácter normativo las presentes Normas Urbanísticas (Documento C del Plan Especial de Ordenación Urbana) y los siguientes planos de ordenación:
 - *O4, O5, O6. Plano de ordenación pormenorizada. Usos*
 - *O7. Plano de ordenación pormenorizada. Alineaciones y rasantes*
 - *O8. Gestión*
 - *O10, O11. Perfiles edificatorios*
2. La restante documentación, tanto gráfica como escrita, tiene carácter informativo, descriptivo y justificativo, al objeto de servir de base para la aplicación del Plan Especial en su conjunto, de acuerdo con los documentos de carácter normativo.

Art.3. INTERPRETACIÓN NORMATIVA

1. En las posibles discrepancias entre la documentación escrita y la gráfica de la presente normativa, prevalecerá la escrita, salvo que la discrepancia obedezca a un evidente error material. Para la determinación de la existencia de error material, habrá de realizarse una interpretación coordinada y coherente de todas las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana.
2. Si la discrepancia se produjera entre la distinta documentación gráfica de esta normativa, prevalecerá la información contenida en los planos O4, O5, O6, O7, O10, O11 Y O12.
3. Si existiera divergencia entre la superficie expresada numéricamente en los distintos planos y la real, prevalecerá esta, una vez comprobada fehacientemente con el apoyo de los ficheros de dibujos generados informáticamente.

Art.4. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

1. El diseño de las zonas de dominio público que se defina a través del Proyecto de Urbanización deberá respetar las alineaciones y rasantes que se establecen en el plano O7 con relación a la red viaria. No obstante, los espacios libres podrán ser objeto de un diseño específico en el que únicamente se establece como condición el acuerdo entre las rasantes que se definan con las previstas para la red viaria y la adecuación al uso previsto.

2. En todo caso deberá justificarse el cumplimiento de las superficies destinadas a los usos de carácter dotacional previstos.
3. El Proyecto de Urbanización deberá realizar la previsión de plantación de, al menos, 1 árbol por vivienda. Como aplicación de esta proporción, la Subzona SZ-SLEL-1 deberá contar con 15 árboles y la SZ-SLEL-2 deberá contar con 45 árboles.
4. No se considerará modificación de planeamiento el ajuste de las rasantes de los espacios públicos en un margen de más/menos 1 metro. La modificación de las rasantes en una cuantía superior a ésta requerirá la tramitación a través de la figura de Estudio de Detalle.
5. En todo caso, el proyecto de urbanización deberá contemplar las condiciones mínimas de calidad en el diseño y ejecución previstas en la Ordenanza de Urbanización del PGOU.

Art.5. INTERPRETACIÓN DEL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN PREVISTA

El presente Plan Especial incorpora planos con propuestas de distribución en planta de los edificios previstos. Dichas distribuciones tienen carácter meramente justificativo de la aptitud de los distintos volúmenes propuestos para el uso previsto en cada caso, por lo que pueden ser modificadas mediante los proyectos de edificación que, en todo caso, deberán cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación del PGOU.

Art. 6. PARCELAS EDIFICABLES

Se define una única Subzona de carácter privado SZRVP-1, en la que se ubican los edificios previstos, identificados como E-1, E-2 y E-3.

En la misma Subzona edificable se ubicarán los siguientes usos:

- Aparcamiento y anexos a vivienda, en sótano y semisótano.
- Terciario, en planta baja y entreplanta.
- Vivienda protegida, en plantas altas de vivienda.
- Equipamientos de la red de Sistemas Locales, en planta baja y entreplanta.

Las superficies correspondientes a los distintos usos serán las siguientes:

1. Aparcamiento y anexos a vivienda 2.400 m²
2. Terciario 300 m²
3. Vivienda protegida, siendo:
 - a) Vivienda de Protección Social VPS 3.025 m²
 - b) Vivienda Tasada VT 3.025 m²
4. Equipamientos 1.270 m²

Art. 7. NÚMERO DE PLANTAS

El número máximo de plantas sobre rasante será de planta baja, cuatro plantas altas y planta bajocubierta.

El número de plantas bajo rasante será de dos como máximo.

Art. 8. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Altura máxima: La altura máxima a alero será de 18,5 metros, medidos según el criterio de medición de las alturas que se define en el artículo D.1.3.4 del PGOU.
2. Alturas libres mínimas: Las alturas libres mínimas de las diversas plantas serán las previstas en el artículo D.1.3.9 del PGOU.

Art. 9. CUBIERTAS DE LAS PLANTAS BAJAS

1. El régimen de uso de las cubiertas de plantas bajas podrá ser público o privado.
2. La titularidad de la superficie de las cubiertas de las plantas bajas será, en todo caso, privada.

Art. 10. CRITERIOS DE FLEXIBILIDAD

1. Los volúmenes de los edificios se establecen a través de las envolventes máximas definidas en el plano O7.- Alineaciones y rasantes. Sobre las alineaciones máximas previstas en dicho plano se permitirán retranqueos sin limitación, así como vuelos, estos últimos con un límite máximo de 1 metro desde el plano de fachada definido por la alineación definida.
2. La planta bajo cubierta podrá mantener la alineación de las plantas inferiores, siempre que ello no suponga alterar su consideración como tal, según la definición contenida en el artículo D.1.3.6 del PGOU.
3. En el proyecto de edificación podrán realizarse ajustes de las cotas de los forjados de plantas de sótano y baja, siempre que ello no suponga incumplimiento de los parámetros que el PGOU establece para la consideración de cada tipo de planta.
4. La planta quinta del edificio 2 podrá adaptarse al perfil escalonado que se define en los planos de sección, siempre que ello NO suponga alteración de la edificabilidad. En todo caso deberá ajustarse el perfil edificatorio a las alturas máximas definidas, siguiendo el criterio de cómputo de la altura máxima de la edificación del PGOU.
5. Las edificabilidades urbanísticas que establece este Plan Especial son de cumplimiento obligado. No obstante, en consonancia con lo previsto en los puntos 1 y 4 de este artículo, podrán realizarse ajustes de hasta un 5% de las superficies de las tres unidades edificatorias previstas, o entre ellas, al objeto de obtener la edificabilidad física de la planta bajo cubierta del edificio 2.

Art. 11. RESERVAS DE ESPACIOS DE DOMINIO PÚBLICO PARA FUTURAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

Se establecen dos subzonas denominadas SZ-RSV-1 y SZ-RSV-2 que quedan integradas como espacios libres pero tienen la cualidad de constituir una reserva de suelo para futuras actuaciones de urbanización en las que podrían quedar adscritas a la red de sistemas locales de vialidad.

La reserva de suelo de la subzona SZ-RSV-1 podrá destinarse a ampliación de la red viaria para la continuación de la vialidad en dirección Este-Oeste, siendo precisa para ello la tramitación de un expediente urbanístico de modificación de la ordenación que justifique la necesidad de realizar la conexión.

La implantación de los aparcamientos en la subzona SZ-RSV-2 podrá realizarse, bien mediante el proyecto de urbanización que se redacte dentro del procedimiento de desarrollo del ámbito

en su conjunto o bien posteriormente. En este segundo caso, una vez realizada la cesión del suelo urbanizado a la administración, la ejecución de las obras precisas podrá realizarse en cualquier momento, sin otro trámite que la aprobación de un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

Art. 12. ESTUDIOS DE DETALLE

Para la tramitación de los estudios de detalle dentro del ámbito de ordenación del presente Plan Especial no se establecen más limitaciones que las previstas en el artículo 73 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En todo caso, sus determinaciones deberán cumplir, como mínimo, las condiciones de accesibilidad que establece el Decreto 68/2.000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Art. 13. PROTECCIÓN DE ACUÍFEROS

Los Proyectos de Urbanización establecerán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales, así como de precaución y emergencia para los vertidos accidentales. Los parques de maquinaria incorporarán plataformas completamente impermeabilizadas para cambio de lubricantes, repostaje, etc. Otras instalaciones auxiliares preverán un sistema de drenaje superficial que canalice cualquier vertido hacia las balsas de retención y decantación, antes de que se infiltren en el suelo.

Como criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de Proyecto como de ejecución de las obras, se determinarán y establecerán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en su caso, respetando el sistema de evacuación de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

En el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectados por las obras y actuaciones proyectadas, se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 metros por encima del nivel freático y, por otro lado, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de subcuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.

Se establecerán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión o deslizamientos. A este respecto, serán objeto de particular atención la totalidad de la red de drenaje superficial de arroyos y regatas, así como la red fluvial.

El proyecto de urbanización deberá contener un estudio hidráulico que justifique, para cada punto de la urbanización, que no se incrementan los niveles de escorrentía preexistentes. En caso contrario, deberán adoptarse las medidas necesarias para su corrección. En el cálculo, deberán tenerse en cuenta los datos de precipitaciones actuales, así como las predicciones a futuro que puedan existir.

Art. 14. USOS PROVISIONALES

La aprobación definitiva del Plan Especial supone la definición de la ordenación pormenorizada del ámbito, por lo tanto quedarán prohibidos todos los usos provisionales previstos en el artículo 36 de la LSU-06.

Se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores. En las zonas urbanas afectadas por acuíferos se definen medidas para su salvaguarda, evitando que sufran contaminación por efecto de la actividad urbanizadora. En cualquier caso, se prohíbe de forma expresa la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas, en especial estercoleros; fosas de purines, fosas de enterramientos, bañeras de desparasitación y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes.

Art. 15. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Todas las actuaciones de urbanización, proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias de urbanización, que se desarrollen en el ámbito PE-02 Karabia, deberán ajustarse a las condiciones mínimas de calidad en el diseño y ejecución de los proyectos y obras de vialidad y pavimentación de la ordenanza de urbanización del PGOU de Lekeitio.

Los proyectos y obras de las redes urbanas deberán cumplir las determinaciones del Capítulo III de la ordenanza de urbanización, relativo a las condiciones mínimas de calidad en el diseño y ejecución de los proyectos y obras de instalaciones urbanas.

Art. 16. CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. Los edificios y construcciones situados en el ámbito PE-02 Karabia que no se ajustan a la ordenación establecida por el presente Plan Especial quedan en situación de Fuera de Ordenación, siéndoles de aplicación el régimen establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el artículo C.3.1.2 del PGOU. El Plano O.17 representa los edificios, construcciones y ordenaciones que quedan sometidas al régimen de Fuera de Ordenación.

El régimen para los edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación será el siguiente:

- Con relación al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. Según el artículo 101.4 de la Ley 2/2006, no serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora, a excepción de aquellas obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en la misma Ley. Las obras que se ejecuten, no podrán suponer revalorización del inmueble.
- Estas construcciones y edificaciones deberán ser demolidas en el plazo máximo improrrogable de 5 años a contar desde la entrada en vigor de este Plan Especial sin derecho a indemnización alguna (a excepción de las incluidas en actuaciones programadas, integradas o de dotación de áreas o sectores, y para las que el Plan General prevé su demolición, cuyo plazo será el establecido para el desarrollo del ámbito objeto de actuación).

2. Edificios, construcciones, instalaciones y usos preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada:

- a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa particular y otras excepciones, se considerarán construcciones preexistentes (artículo 101.3.c de la Ley 2/2006) aquellas edificaciones, construcciones, instalaciones y usos en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
- b) En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, en cuanto al régimen de obras y actuaciones permitidas se estará a lo estipulado en la normativa correspondiente de desarrollo de estos ámbitos, sin perjuicio de lo establecido legalmente.