



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTÍCULO 17 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMURRIO (ÁLAVA) Y DEFINICIÓN DE USOS EN ÁMBITOS INDUSTRIALES AC 21 MASKURIBAI, AC 22.1 ALDAITURRIAGA CENTRO Y AI 23 MASKURIBAI-LARRINBE

Mayo de 2025

GRAN EUROPA CONSULTORES, S.L.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTÍCULO 17 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMURRIO (ÁLAVA) Y DEFINICIÓN DE USOS EN ÁMBITOS INDUSTRIALES AC 21 MASKURIBAI, AC 22.1 ALDAITURRIAGA CENTRO Y AI 23 MASKURIBAI-LARRINBE

MEMORIA.....	2
1 ANTECEDENTES .....	2
1.a Planeamiento actual: Plan General de Ordenación Urbana .....	2
1.b Contexto normativo previo: de las Normas Subsidiarias al Plan General .....	2
1.c Modificación Puntual del PGOU .....	3
2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	3
3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	4
4 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	5
5 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL .....	7
5.a AC 21 “Maskuribai” .....	7
5.b AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro” .....	8
5.c AI 23 “Maskuribai-Larrinbe” .....	9
6 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN .....	10
6.a Modificación del “ARTÍCULO 17. CONTENIDO DE LOS USOS INDUSTRIALES” de las Normas Urbanísticas Generales .....	10
6.b Modificación de la Ordenanza AC 21 “MASKURIBAI” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.....	10
6.c Modificación de la Ordenanza AC 22.1 “ALDAITURRIAGA CENTRO” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos .....	11
6.d Modificación de la Ordenanza AI 23 “MASKURIBAI-LARRINBE” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos .....	11
7 MARCO LEGAL.....	11
8 EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	11
9 PLANOS.....	12
10 CONCLUSIÓN .....	12
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES.....	13
ARTÍCULO 17 .....	13
MODIFICACIÓN DE NORMAS PARTICULARES.....	19
AC 21. “MASKURIBAI” .....	19
AC 22.1 “ALDAITURRIAGA CENTRO” .....	19
AI 23 “MASKURIBAI-LARRINBE” .....	19
PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	39
DOCUMENTO COMPARADO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.....	40



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalarenegitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

# MEMORIA

## 1 ANTECEDENTES

La presente modificación surge de la necesidad de adaptar el planeamiento actual a las nuevas realidades y necesidades del municipio.

### 1.a Planeamiento actual: Plan General de Ordenación Urbana

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Amurrio fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de junio de 2022.

Fue inscrito en el Registro administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava el 20 de septiembre de 2022 con número de asiento 2022/457 y se publicó en el BOTHA (Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava) el 30 de enero de 2023.

El PGOU entró en vigor 15 días hábiles después de su publicación en el BOTHA, sustituyendo así a las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

### 1.b Contexto normativo previo: de las Normas Subsidiarias al Plan General

El régimen de usos vigente en los suelos industriales del municipio experimentó una transformación significativa con la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), en comparación con el marco regulador anterior definido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Durante la vigencia de las Normas Subsidiarias, el uso industrial estaba regulado con criterios más amplios y permisivos, permitiendo la implantación de una diversidad de actividades económicas que, si bien no siempre se ajustaban al modelo ideal de zonificación funcional, respondían a las necesidades reales del tejido productivo local.

Este enfoque más flexible facilitó el desarrollo de empresas y actividades que, con el paso del tiempo, han llegado a consolidarse física y económicamente en el territorio.

Con la entrada en vigor del actual PGOU, el régimen de usos se ha redefinido y acotado con mayor precisión, introduciendo una clasificación más estricta y una regulación más detallada de las actividades admisibles en cada clase de suelo. Esta evolución normativa, si bien justificada desde una perspectiva técnica y ordenadora, ha tenido como consecuencia la generación de situaciones de fuera de ordenación diferida para determinadas actividades existentes que no encajan plenamente en la nueva normativa, a pesar de contar con una implantación previa y consolidada.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

### 1.c Modificación Puntual del PGOU

Se propone la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para introducir cambios específicos en el planeamiento.

Se trata de una herramienta de gestión urbanística eficiente y ágil que evita la complejidad de una revisión completa del PGOU. Este procedimiento permite abordar correcciones puntuales para adaptarse a las dinámicas urbanas actuales, manteniendo la coherencia general del Plan.

La presente Modificación Puntual trata de dar respuesta a esta problemática, adoptando un enfoque equilibrado entre el respeto al marco regulador vigente y la necesidad de reconocer la realidad económica y empresarial del municipio.

En este sentido, se plantea una revisión específica del régimen de usos aplicable en las áreas industriales más próximas al núcleo urbano con el fin de dar una respuesta múltiple atendiendo a diversos aspectos:

- Compatibilizar los almacenes vinculados a la logística y otros usos no estrictamente manufactureros pero vinculados a esa actividad.
- Favorecer algunos usos equipamentales en las áreas AC 21 “Maskuribai” y AI 23 “Maskuribai-Larrinbe” a fin de facilitar actividades como vinculadas al ocio y la cultura como pueden ser locales de música
- Favorecer el traslado de algunas actividades todavía situadas en el residencial al industrial.
- Evitar que actividades legítimamente consolidadas queden de manera indeseada en situación de fuera de ordenación, facilitando la adaptación del planeamiento a la realidad funcional del municipio sin comprometer sus principios estructurales y ofreciendo regulación normativa a las actividades afectadas.

Este ajuste puntual supone una corrección técnica justificada para armonizar el planeamiento con las condiciones reales del suelo urbano industrial y con los objetivos estratégicos de desarrollo económico sostenible y cohesión territorial.

## 2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual del PGOU se basa en la necesidad de recoger condiciones no contempladas inicialmente, dar una respuesta múltiple que permita aprovechar las oportunidades de desarrollo urbano que han surgido tras su aprobación y corregir los desajustes de diversa índole, identificados durante su implementación.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Amurrio se promueve para dar respuesta a una serie de necesidades detectadas en el modelo de ocupación y distribución del suelo, especialmente en lo relativo a la localización de actividades económicas y la funcionalidad de los suelos urbanos industriales existentes.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc/?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

Esta actuación se alinea con una visión estratégica del desarrollo urbano que busca reforzar la compatibilidad de usos, la racionalización del territorio y la consolidación del tejido productivo en emplazamientos adecuados desde el punto de vista urbanístico y ambiental.

Concretamente, tiene por objeto aclarar el régimen de aplicación de los usos en las áreas industriales, de manera que en ellas puedan desarrollarse los usos a los que se destinan dichas parcelas desde hace casi 20 años.

Los usos específicos son plenamente acordes con la naturaleza de los pabellones construidos, generan una actividad económica en su entorno que es preciso preservar y se desarrollan en una zona de Amurrio estrictamente industrial, sin provocar molestias a las zonas residenciales del municipio.

Todas las modificaciones que se plantean guardan relación con el motivo que las justifica, sin haber incluido alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo.

### 3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual del PGOU de Amurrio se circunscribe exclusivamente a determinadas áreas industriales que, por su ubicación, mantienen una estrecha vinculación territorial, funcional y urbana con el núcleo residencial principal del municipio.

Se trata de espacios productivos ya existentes, ubicados en la franja periurbana inmediata, cuya relación con el casco urbano ha ido intensificándose a lo largo del tiempo.

En concreto, la modificación afecta a los siguientes ámbitos:

- AC 21 “Maskuribai”

Linda al sur con el núcleo urbano, presenta una consolidación avanzada y un número significativo de actividades en funcionamiento, algunas de las cuales requieren su incorporación plena a la ordenación urbanística vigente.

- AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro”

Emplazamiento clave de transición entre el tejido urbano y el ámbito productivo al sur del municipio.

- AI 23 “Maskuribai-Larrinbe”

Ámbito con potencial de desarrollo económico, su cercanía al casco urbano lo convierte en un espacio adecuado para acoger usos compatibles y diversificados de la industria manufacturera.

Estas áreas presentan la particularidad de encontrarse en una posición estratégica entre la zona urbana consolidada y los corredores viarios principales, lo que los hace enclaves idóneos tanto para el desarrollo económico como para la transición ordenada entre áreas residenciales y zonas industriales de mayor escala.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc/?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

La inclusión de estos ámbitos como objeto de la Modificación Puntual responde a criterios de proximidad al núcleo urbano, grado de consolidación, y necesidad de regularización y actualización normativa.

#### 4 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual planteada persigue un objetivo múltiple, articulado en tres líneas fundamentales de actuación:

##### Reubicación racional de actividades económicas

Facilitar el traslado de actividades económicas actualmente ubicadas en zonas de uso urbano residencial a suelos urbanos de uso industrial, a fin de promover una mayor coherencia en la distribución de los usos del suelo.

Esta medida permite reducir las fricciones derivadas de la coexistencia de usos potencialmente incompatibles —como son la vivienda y determinadas actividades productivas— mejorando así la habitabilidad y la calidad del entorno urbano residencial. Asimismo, favorece una reubicación ordenada de estas actividades en suelos con condiciones más apropiadas, tanto en términos de accesibilidad como de servicios urbanísticos. Permite finalmente, el desarrollo de actividades culturales y de ocio que en el centro residencial pueden resultar molestas.

##### Regularización de situaciones existentes

- a. Dar cabida, dentro del área industrial más próxima al núcleo urbano —concretamente en el AC 21 “Maskuribai”— a aquellas actividades ya existentes que se encuentran actualmente en situación de fuera de ordenación diferida, posibilitando de este modo su incorporación efectiva al planeamiento urbanístico vigente.

Con ello se pretende dar solución a una problemática persistente en determinados enclaves productivos consolidados que, por su falta de adaptación a la ordenación actual, ven limitada su capacidad de desarrollo o de adecuación a la normativa.

- b. Regularizar el sector AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro”, consolidado previamente a la aprobación del PGOU como zona destinada al uso industrial-logístico.

La consolidación de estas actividades mediante su reconocimiento y ordenación dentro del PGOU permite mejorar su viabilidad a largo plazo, ofreciendo garantías tanto a los operadores económicos como a la administración.

- c. Adaptar el ámbito AI 23 “Maskuribai-Larrinbe” para albergar los usos industriales ya permitidos en otros ámbitos consolidados del municipio, en condiciones análogas a las del ámbito AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro”.

Dada su proximidad y valor estratégico se considera idóneo para recibir la expansión del mismo tejido productivo, permitiendo una transición ordenada entre lo existente y lo potencial y asegurando la continuidad funcional y morfológica del sistema industrial local. De este modo se dota al sector de mayor funcionalidad y se favorece la implantación de actividades que contribuyen a reforzar el tejido productivo local sin incrementar el impacto sobre el entorno.

#### Flexibilidad y adaptación del suelo industrial

Ampliar el abanico de usos compatibles en los suelos industriales, con el propósito de favorecer la creación de entornos más flexibles, dinámicos y adaptados a las nuevas demandas del mercado.

El marco productivo actual, caracterizado por una rápida transformación tecnológica y por la aparición de nuevos modelos de negocio, aconseja dotar de mayor versatilidad en la regulación urbanística.

La inclusión de usos complementarios o compatibles en los polígonos industriales permite generar una nueva tipología de espacios productivos y equipamentales más atractivos y sostenibles, capaces de integrar innovación, servicios, logística o economía circular, sin menoscabar el carácter industrial manufacturero que ha caracterizado históricamente a dichos enclaves.

En conjunto, esta Modificación Puntual responde a la conveniencia de adecuar el modelo urbanístico local, en coherencia con los principios de eficiencia territorial, mejora del entorno urbano y fomento de un desarrollo económico sostenible. Se trata, en definitiva, de ajustar el planeamiento vigente a las realidades actuales del municipio de Amurrio, promoviendo una ordenación más funcional, integradora y preparada para afrontar los retos futuros.

La Modificación Puntual propuesta no supone un incremento de edificabilidad urbanística de los ámbitos urbanísticos afectados. La propuesta no comporta un incremento del perímetro urbano ni la transformación de suelos urbanizables y no urbanizables, por lo que no genera un impacto territorial en términos de consumo de suelo. Por el contrario, se trata de una actuación de reorganización interna del planeamiento, orientada a consolidar, regularizar y optimizar el uso de suelos urbanos existentes.

En cuanto al impacto ambiental, la modificación no introduce nuevos focos de afección. Al contrario, al trasladar actividades a suelos industriales y mejorar la compatibilidad de usos, se liberan las zonas residenciales y se reducen las molestias en ellas. Por otro lado, los usos ubicados en suelo industrial estarán sujetos a los mismos parámetros de control ambiental que los ya existentes.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## 5 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

### 5.a AC 21 “Maskuribai”

Se trata de un ámbito ubicado en la parte Sur del núcleo urbano que se caracteriza por estar parcialmente desarrollado.

El AC 21 “Maskuribai” tiene una superficie total de 129.920 m<sup>2</sup>, de los cuales la mayor parte, (111.990 m<sup>2</sup>) se corresponden con la denominada Zona 1 - Zona Global B. Industria.

El resto de la superficie está destinada a Sistemas Generales: 350 m<sup>2</sup> en Zona 2 - Zona global E2.4. Sistema General Red Ciclable, 6.840 m<sup>2</sup> en Zona 3 - Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria, 8.915 m<sup>2</sup> en Zona 4 - Zona Global F1.6. Sistema General de espacios libres urbanos y 1.825 m<sup>2</sup> en Zona 5 - Zona Global F1.9. Sistema General de espacios libres urbanos.

El objetivo de ordenación que recoge el PGOU para este ámbito es la consolidación de los desarrollos industriales existentes complementándose con nuevas edificaciones en parcelas interiores no edificadas.

Gran parte de la superficie del ámbito está ocupado por pabellones, localizados en dos zonas diferentes.

#### - Zona este

Los pabellones situados en la zona este del polígono son, de norte a sur: Local 11 (subzona parcela terciaria d), donde se desarrollan actividades deportivas; pabellones C01-04, donde se dan actividades de comercio al por mayor y de mantenimiento y reparación de vehículos; pabellones B01-14, A01-12 y Z01-12, donde se dan una gran variedad de actividades incluyendo industria manufacturera (fabricación de maquinaria y diferentes productos, construcción, instalaciones eléctricas y de carpintería, ingeniería mecánica, etc.), almacén y transporte, comercio al por mayor, comercio al por menor, provisión de servicios especialistas (veterinarios, deportivos, de impresión y artes gráficas, etc.).

#### - Zona sur

En la zona sur del polígono se localiza otro grupo de pabellones, en la Calle Adarraga, donde también se da una variedad de actividades, en su mayoría de tipo industrial manufacturera pero también otras como almacén, comercio al por menor y equipamiento recreativo/socio-cultural.

En el centro del ámbito industrial se localiza una gasolinera (parcela I01).

El resto del ámbito corresponde a parcelas libres sin construir, con potencial de acogida para diversos usos y actividades.

La modificación del presente plan se realiza con la finalidad de regular la variedad de usos y actividades ya establecidos en el ámbito, así como para mantener la multifuncionalidad del polígono industrial de cara a futuras construcciones y desarrollos.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregistrazio-araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## 5.b AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro”

El PGOU de Amurrio define dentro del suelo urbano industrial consolidado del municipio el Área Consolidada AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro”.

Este ámbito urbanístico aglutina la antigua Unidad de Ejecución Industrial 11.1 (U.E.I. 11.1) y la antigua Zona Industrial 6 (Z.I.6) definidas en las anteriores Normas Subsidiarias de Amurrio, y desarrolladas ambas conforme al citado planeamiento.

El AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro” tiene una superficie total de 39.810 m<sup>2</sup>, de los cuales 38.830 m<sup>2</sup> se corresponden con la denominada Zona 1 - Zona Global B. Industrial; y 980 m<sup>2</sup> se corresponden con la denominada Zona 2 - Zona Global E3. Sistema General Red Ferroviaria.

La Zona 1 – Zona Global B. Industrial, a su vez, la conforman una parcela de zonas verdes y viaria de titularidad pública y tres parcelas industriales de titularidad privada.

Las parcelas industriales de titularidad privada, que se encuentran edificadas y plenamente consolidadas, tienen las siguientes características:

### - Parcela 11.1.A.

Se corresponde con la parcela 11.1.A del ámbito urbanístico en suelo urbano no consolidado que las anteriores Normas Subsidiarias municipales definieron bajo la denominación de Unidad de Ejecución Industrial 11.1, la cual se desarrolló conforme al citado planeamiento.

Tiene una superficie de 23.217 m<sup>2</sup> en la cual se halla construido un pabellón no modulado, que tiene una superficie de ocupación en planta de 14.594 m<sup>2</sup> e igual superficie construida y, adosado a él, un edificio de oficinas con una superficie construida aproximada de 700 m<sup>2</sup>.

Este pabellón fue construido en los años 70 por la empresa Lacoviz, y posteriormente adquirido por la empresa Aeralia Corporación Siderúrgica. En el año 2004, la empresa Parques Industriales Gran Europa Norte, S.A., actual titular del pabellón, lo compró y acometió en él unas obras de rehabilitación integral para adaptarlo a un uso industrial-logístico, que es el que desde entonces se desarrolla en el edificio.

A resultas de la rehabilitación ejecutada, el pabellón cuenta con 16 muelles de carga y descarga, con un muelle interior para el depósito y retirada de todo tipo de materiales y con 4 puentes grúa para la manipulación disposición y traslado de materiales dentro del pabellón.

El interior del edificio cuenta con grandes espacios diáfanos comunicados entre sí, que facilitan el depósito y almacenaje de materiales de gran tamaño.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalarenegitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

- Parcela 11.1.B.

Se corresponde con la parcela 11.1.B del ámbito urbanístico en suelo urbano no consolidado que las anteriores Normas Subsidiarias municipales definieron bajo la denominación de Unidad de Ejecución Industrial 11.1, la cual se desarrolló conforme al citado planeamiento.

Tiene una superficie de 10.813 m<sup>2</sup> en la cual se halla construida un pabellón modulado con una superficie de ocupación en planta de 5.730 m<sup>2</sup> y seis módulos con superficies construidas que oscilan entre los 453 m<sup>2</sup> y los 4.589 m<sup>2</sup>.

Este pabellón se encuentra dividido en régimen de propiedad horizontal y es propiedad de los distintos titulares de los módulos que la componen.

- Parcela Z.I.6.

Se corresponde con el ámbito urbanístico en suelo urbano consolidado que las anteriores Normas Subsidiarias municipales definieron bajo la denominación de Zona Industrial 6 (Z.I.6).

Tiene una superficie de 4.645 m<sup>2</sup> en la cual se halla construido un pabellón modulado con una superficie de ocupación en planta de 3.330 m<sup>2</sup> y dos módulos con superficies construidas de 1.441 m<sup>2</sup> y de 2.455 m<sup>2</sup> respectivamente.

Este pabellón se encuentra dividido en régimen de propiedad horizontal y es propiedad de los distintos titulares de los módulos que la componen.

Conforme a la vigente ordenanza urbanística del AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro”, el régimen de uso de la Zona 1 – Zona Global B. Industrial, a nivel de ordenación estructural, establece como uso característico de dicha Zona 1 el I1 “Industria Manufacturera” y, como uso compatible, entre otros, el I2 “Almacén”.

Esto limita el uso I2 “Almacén”, ya que según el artículo 33 de las Normas Urbanísticas Generales “*el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante a destinar, en cada ámbito urbanístico, a usos compatibles diversos del característico será del 45%*”.

A nivel de ordenación pormenorizada, la misma ordenanza urbanística del AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro”, establece para el ámbito un régimen de uso que actualmente dificulta que puedan desarrollarse en él, de forma indistinta, el uso manufacturero y el logístico. Esto es algo no deseado en un ámbito plenamente consolidado como el que nos ocupa, en el que los pabellones existentes tienen una configuración y características idóneas para el uso de almacén-logístico, que por otra parte es el que se desarrolla en ellos con más frecuencia.

### 5.c AI 23 “Maskuribai-Larrinbe”

Se trata de un ámbito discontinuo ubicado una parte en la unidad del polígono industrial de Maskuribai sita en la calle Maskuribai y Amurrio Ferrocarriles, y la otra parte está en el polígono industrial de Larrinbe junto a la zona equipamental.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

El AI 23 “Maskuribai-Larrinbe” tiene una superficie aproximada de 13.000 m<sup>2</sup>. Toda su superficie se engloba en la Zona 1 - Zona Global B. Industria.

Los objetivos y criterios de ordenación que recoge el PGOU para este ámbito son, por un lado, transferir la edificabilidad urbanística industrial del polígono de Larrinbe al polígono de Maskuribai, y por otro, generar una parcela equipamental pública de mayor tamaño en el polígono de Larrinbe reduciendo el impacto ambiental del polígono al liberar de edificaciones industriales el meandro formado por el arroyo

Actualmente no existen edificaciones en ninguna de las dos parcelas incluidas en este ámbito.

- Maskuribai

La parcela de Maskuribai tiene capacidad de acogida para diferentes tipos de actividad incluida industria manufacturera.

- Larrinbe.

La parcela de Larrinbe se reserva para actividades con menor impacto ambiental como son las equipamentales, debido a su proximidad al arroyo Zankueta.

## 6 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

### 6.a Modificación del “ARTÍCULO 17. CONTENIDO DE LOS USOS INDUSTRIALES” de las Normas Urbanísticas Generales

La nueva redacción del Artículo 17 recoge las condiciones no contempladas inicialmente y corrige los desajustes identificados durante la implantación del PGOU.

Se amplía la descripción general del uso industrial y se especifican las actividades particulares contenidas dentro del uso “1. Uso industria manufacturera”.

Se amplía en la “Categoría 5ª. Actividades a implantar en zonas industriales específicas” la superficie de parcela que solo puede admitirse en emplazamientos específicos, para hacerlo coherente con la realidad existente en el municipio.

### 6.b Modificación de la Ordenanza AC 21 “MASKURIBAI” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos

La nueva redacción de la Ordenanza AC 21 “Maskuribai”, sin modificar el uso característico I1 Industria Manufacturera a las subzonas que le es de aplicación, actualiza el listado de usos compatibles para adecuarlo a la realidad y a la demanda específica de la zona.

### 6.c Modificación de la Ordenanza AC 22.1 “ALDAITURRIAGA CENTRO” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos

La nueva redacción de la Ordenanza AC 22.1 “Aldaiturriaga Centro” se realiza de manera que el uso industrial característico que se desarrolle en este ámbito pueda ser indistintamente el de la modalidad I1 Industria Manufacturera o el de la modalidad I2 Almacén.

### 6.d Modificación de la Ordenanza AI 23 “MASKURIBAI-LARRINBE” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos

La nueva redacción de la Ordenanza AI 23 “Maskuribai-Larrinbe” incluye los usos compatibles I2 Almacén e I3 Comercio al por mayor en la calificación pormenorizada de la subzona parcela industrial b.1 de manera análoga a la recogida en la misma ordenanza para la calificación global.

Se incluyen en esta también los usos equipamentales autorizados como compatibles en AC 21 “Maskuribai”.

## 7 MARCO LEGAL

La presente modificación se redacta de conformidad con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el resto de normativa aplicable

## 8 EVALUACIÓN AMBIENTAL

La modificación se somete al procedimiento de evaluación ambiental estratégica según la legislación vigente,

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica se regula en los artículos 17 al 32 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 21/2013, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados (incluyen los Planes Generales de Ordenación Urbana), se considera que esta modificación puntual del PGOU se encuentra dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoitzak.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## 9 PLANOS

Se acompaña esta memoria de un plano “01. Plano de localización de los sectores objeto de la Modificación”.

## 10 CONCLUSIÓN

La Modificación Puntual propuesta del PGOU de Amurrio representa una actualización necesaria del planeamiento urbanístico en relación con los usos industriales y equipamentales, que permitirá una mejor adaptación a la realidad y a las necesidades actuales del municipio, garantizando un desarrollo urbano más eficaz y coherente.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalnegotioa.araba.eus/amurrio/validacion/Doc/?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES

Dentro de la Normas Generales Urbanísticas, el Artículo 17 queda con la siguiente redacción modificada:

### ARTÍCULO 17

#### ARTÍCULO 17. CONTENIDO DE LOS USOS INDUSTRIALES.

El uso industrial es el referido a toda actividad dirigida a la obtención, producción, construcción, reparación, mantenimiento, transformación, o reutilización de productos industriales y otros bienes, el envasado y embalaje, el transporte y almacenamiento de mercancías, la industria audiovisual, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos y subproductos y el comercio al por mayor.

Dicho uso puede ejercitarse, a los efectos del presente Plan General, en cada una de las modalidades enumeradas a continuación:

- Industria manufacturera
- Almacén
- Comercio al por mayor

**1 Uso industria manufacturera (I1):** Se entiende por uso de industria manufacturera la actividad principal consistente tanto en la transformación de productos, de forma que den origen a otros bienes más elaborados, como en la actividad productiva y constructiva -incluidas las industrias dedicadas a la construcción de infraestructuras de ingeniería civil y de suministro y saneamiento de agua y de gestión de residuos-, como en el transporte de mercancías y en la industria audiovisual.

Se consideran como tales a los efectos del presente Plan General:

- Aquellas actividades que tengan las características citadas previamente tomando como referencia los epígrafes “Industria manufacturera”, “Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado (excepto actividades de recogida, tratamiento y eliminación de residuos,)”, “Construcción”, “Transporte y almacenamiento”, “Actividades de edición, radiodifusión y producción y distribución de contenidos” “Telecomunicaciones, programación informática, consultoría, infraestructura informática y otros servicios de información”, “Actividades administrativas y servicios auxiliares”, “Reparación y mantenimiento de vehículos de motor y motocicletas”, y del CNAE 2025.
- Las industrias agrarias que, en aplicación del presente Plan General, no puedan ser implantadas en suelo no urbanizable así como la agricultura intensiva que no necesita de suelo para su desarrollo (cultivos hidropónicos, cultivos forestales o frutícolas en contenedores, etc.).
- Las piscifactorías.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

- No incluye las estaciones de servicio de combustible que se engloban en el uso CM1\_Usos viarios.

a. Usos auxiliares

- Las oficinas (incluidos laboratorios y centros de cálculo vinculados).
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las y los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados

- La venta al por menor o al por mayor de los productos producidos en la misma instalación.

**2 Uso almacén (I2):** El uso almacén es el referido a toda actividad dirigida a aglomerar, guardar y efectuar todas o algunas de las manipulaciones posteriores siguientes: envasar, agrupar en partidas, reenvasar y embotellar, cargar y descargar materias primas y productos semielaborados o elaborados, en un lugar espacialmente identificado y que tiene las características físicas precisas para que dichas operaciones se produzcan sin riesgos para la integridad de los productos y el entorno. Por lo general serán actividades centradas en:

- La aglomeración y guarda de materias primas, productos semielaborados y elaborados
- La carga y descarga, el envasado, reenvasado, embotellado, agrupación en partidas y clasificación de materias primas, productos semielaborados y elaborados.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe “Intermediarios al comercio al por menor” del CNAE 2025. No están incluidos en este uso los almacenes de servicio que se consideran como usos auxiliares de otros usos principales.

Se incluyen asimismo en esta categoría el almacén a la intemperie de contenedores, silos, módulos, conjuntos modulares habitables y otros elementos de características similares (no pudiendo ubicarse en suelo no urbanizable).

a. Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las personas trabajadoras.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados

- Se consideran usos asimilados al mismo las lonjas u otras estancias utilizadas como trasteros particulares y los servicios de alquiler de trasteros.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

- 3 Comercio al por mayor (I3):** El uso comercio al por mayor es el referido a toda actividad dirigida a las operaciones de venta propias del comercio al por mayor de las materias y productos almacenados, realizada a minoristas, otras y otros mayoristas, consumidoras y consumidores industriales, comerciales, institucionales o profesionales, realizadas tanto por personas intermediarias como por cuenta propia.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe "Comercio al por mayor" del CNAE 2025.

a. Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las y los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados.

- No se consideran.

- 4 Clasificación de los usos industriales en cuanto a las incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente:**

- a. En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, los usos industriales (industria manufacturera, almacén y comercio al por mayor) se clasifican en las categorías siguientes:

**CATEGORÍA 1ª. ACTIVIDADES INOCUAS.**

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 140 m<sup>2</sup> construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 4 kW (o a 100 W/m<sup>2</sup> útil) y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 425 MJ/m<sup>2</sup> con nivel intrínseco de incendio BAJO-1.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario.

**CATEGORÍA 2ª. ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS NO INDUSTRIALES.**

Comprende las actividades industriales carentes de peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 6 kW y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 850 MJ/m<sup>2</sup> con nivel intrínseco de incendio BAJO-1 o 2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales.

#### **CATEGORÍA 3ª. ACTIVIDADES DE MEDIO TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.**

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio (superficie de parcela inferior a 3.600 m<sup>2</sup> y edificabilidad física inferior a 5.000 m<sup>2</sup>) que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, puedan ocasionar molestias (no corregibles) a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos. La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego inferior a 1250 MJ/m<sup>2</sup>.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Los usos industriales de categoría 3ª se implantarán, salvo en los casos que expresamente se señalan, exclusivamente en zonas de uso industrial.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos.

#### **CATEGORÍA 4ª. ACTIVIDADES DE GRAN TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.**

Comprende las actividades industriales de tamaño medio o grande con superficie de parcela superior a 3.600 m<sup>2</sup> o con edificabilidad física superiores a 5.000 m<sup>2</sup> construidos, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles por ocasionar molestias (no corregibles a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos). La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego superior a 1250 MJ/m<sup>2</sup>.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 1,5
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 2,5
- Emisión máxima de polvo: 20 Kg/hora.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos (salvo aquellas que por sus características deban integrarse en la categoría 5ª).

Las industrias incluidas en esta categoría se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial y, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios como almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otros similares.

#### **CATEGORÍA 5ª. ACTIVIDADES A IMPLANTAR EN ZONAS INDUSTRIALES ESPECÍFICAS.**

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario (superficie de parcela superior a 25.000 m<sup>2</sup>) o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

Las actividades incluidas específicamente en el uso de Industrias y Almacenes Peligrosos de la sistematización de usos de suelo no urbanizable, así como las plantas de incineración de desechos (IS6f) y las plantas de producción de energía eléctrica de origen no renovable (IS3h) (térmico o nuclear) quedan específicamente prohibidas en todas las clases de suelo.

- b. Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos establecidos previamente de potencia instalada, carga de fuego y superficie máxima construida (t) establecida en cada caso:

b.1. Molestias:

- Producción de ruido (exterior del local propio y vecina o vecino más afectado)
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.
- Emisión de humos.

b.2. Nocividad e insalubridad:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

b.3. Peligrosidad:

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Carga de fuego.

Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en W de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a recepción de vehículos en los talleres de reparación de los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de aparcamiento auxiliar.

- 5 Se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana, a través de la ordenanza del uso industrial.
- 6 Los criterios establecidos anteriormente para adscribir una actividad a una categoría de uso industrial relativos a la superficie de la actividad y a la potencia instalada podrán superarse hasta en un 30% siempre que el promotor de dicha actividad acredite que dichas superaciones no suponen incomodidades o efectos en la salud o el medio ambiente que impidan el ejercicio del resto de los usos declarados compatibles con dichas categorías.

Asimismo, cuando en la Normativa Particular de los distintos ámbitos se regulen aspectos en función de distancias entre usos el Ayuntamiento podrá disminuir dicha distancia siempre que la persona promotora de dicha actividad acredite en base a criterios constructivos o técnicos que, como consecuencia de la introducción de medidas compensatorias, se disminuye la afección respecto a la situación inicial respecto al resto de usos declarados compatibles en zonas o subzonas colindantes.

A los efectos de la interpretación del párrafo anterior el Ayuntamiento podrá tener en cuenta dentro de una misma actividad la ubicación de los usos secundarios, asimilados o auxiliares a los efectos de cumplir el criterio de distancia explicitado anteriormente. Dichos aspectos se comprobarán en las preceptivas licencias de actividad.

Las acreditaciones mencionadas en párrafos precedentes, cuyo contenido se especificará con mayor detalle en la ordenanza correspondiente, se apoyará, como mínimo, en un informe firmado por personal técnico competente en la materia, quedando su validación a criterio de la oficina técnica municipal.

- 7 Los límites sonoros cumplirán y se medirán de conformidad con la legislación vigente en materia de contaminación acústica (Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco u otro que le sustituya).



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalarenegoitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## MODIFICACIÓN DE NORMAS PARTICULARES

Las ordenanzas de los sectores:

- AC 21. "MASKURIBAI"
- AC 22.1 "ALDAITURRIAGA CENTRO"
- AI 23 "MASKURIBAI-LARRINBE"

quedan con la siguiente redacción modificada:



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## AC 21. MASKURIBAI

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito ubicado en la parte Sur del núcleo urbano que se caracteriza por estar parcialmente desarrollado.

El ámbito está situado entre los ámbitos consolidados AC 18 Barrena y AC 15 Ugarte, los nuevos ámbitos AD3 Amurrio Ferrocarriles, AI14 Karpy, AI25 Maskuribai-Larrinbe, el río Nervión y el trazado del ferrocarril Castejón / Bilbao.

Se trata de un ámbito coincidente con el definido por las anteriores Normas Subsidiarias denominado como SAPUI-1.

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 129.920 m<sup>2</sup>.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación de los desarrollos industriales, existentes complementándose con nuevas edificaciones en parcelas interiores no edificadas.

Complemento de la red de movilidad lenta.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales como de los servicios urbanos necesarios.

Preservar el frente fluvial izquierdo del río Nervión para el ocio y el esparcimiento y recuperar el arroyo Aldaiturriaga desde el punto de vista medioambiental.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industria.

Superficie 111.990 m<sup>2</sup>.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística sobre rasante

0,923 m2(t)/m2(s)

Se consolida la edificabilidad urbanística de las edificaciones existentes (materializada con la preceptiva licencia a la entrada en vigor del Plan) de uso industrial cuando supere dicho parámetro.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc/?entidad=AMURRIO u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

**Edificabilidad urbanística bajo rasante**

Será el 50% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

**2. RÉGIMEN DE USO.**

**Uso característico**

I1 industria manufacturera.

**Usos compatibles**

I2 almacén, I3 comercio al por mayor, T1 comercial, T2 Hostelero, T3 Aparcamiento en edificio, T4 oficinas y despachos profesionales, CM1 usos viarios, EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), IS5 Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: IS5a, IS5c, IS5d, y IS5e), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el art. 33 de la Normativa General.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**ZONA 2**

Zona global E2.4. Sistema General Red Ciclable. Superficie 350 m2

Se trata del Bidegorri que une Lezama y Larrinbe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular

**ZONA 3**

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria. Superficie 6.840 m2

Se trata de la línea de Renfe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**ZONA 4**

Zona Global F1.6. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 8.915 m2.

Se trata del Parque Lineal del Nervión. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**ZONA 5**

Zona Global F1.9. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 1.825 m2.

Se trata del Parque fluvial del arroyo Aldaiturriaga. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.



## 2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

Complemento de la red de movilidad lenta.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales como de los servicios urbanos necesarios.

Preservar el frente fluvial izquierdo del río Nervión para el ocio y el esparcimiento y recuperar el arroyo Aldaiturriaga desde el punto de vista medioambiental.

## 2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General.

## 2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

### Programación y plazos

Los establecidos en el Programa de Actuación del Plan General.

### Régimen de obtención de sistemas generales

No se contemplan.

## 2.7 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

## 2.8 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

En el caso de que se prevean nuevas edificaciones a menos de 75 m de la traza de la infraestructura ferroviaria se tendrá que realizar una evaluación de los niveles de vibración.

El ámbito está dentro de la zona declarada como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y tendrá que cumplir con las medidas correctoras determinadas por el Plan Zonal.

En lo relativo a la presentación de estudios de impacto acústico y autorizaciones de las personas titulares de las infraestructuras con ZSA a proyectos de edificación y urbanización será de aplicación lo establecido en el art. 30.3 del Decreto 213/2012.

## 2.9 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los que aparecen reflejados en la relación de Bienes de Patrimonio Cultural en el documento D. Catálogo.

# 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano no consolidado.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoitzak.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Las intervenciones de nueva planta que se realicen en parcelas no edificadas se llevarán a cabo a través de actuaciones aisladas.

### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### SUBZONA PARCELA RESIDENCIAL a4

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

No se plantea ninguna edificación.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso principal

R1a Vivienda unifamiliar.

###### Usos compatibles

Residencial: R1b, R1c, R2a, R2b, R2c, R2i y R2h. Industria: (PB) I1 categorías 1 y 2.

Terciario: (PB) T1 categorías 1 y 2, T2, T4.

Equipamental: EQ1, EQ3, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f.

Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

###### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

##### 3. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la Normativa General.

#### SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística.

###### Máxima sobre rasante

0,923 m2(t)/m2(s).

###### Máxima bajo rasante

Será el 50% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

### Parcela mínima

1.500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo a vial público: 20 m.

### Alineaciones y rasantes

Con carácter general 3 m a linderos, si bien, se definen de manera más precisa en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

### Perfil

PB + 1

### Altura máxima y vuelos

13,5 m.

## 2. RÉGIMEN DE USO.

### Uso característico

I1 Industria manufacturera (categorías 1, 2, 3)

### Usos compatibles

Industrial: I1 (categoría 4-5): actividades existentes, I2 (categoría 3), I3

Terciario: T1 (categorías 1,2), T2, T3 (categoría 1, 2 y 3) y T4.

Equipamental: EQ1, EQ2 (todos salvo EQ2b, EQ2d, EQ2f), EQ3, EQ4a, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f

CM1 usos viarios

Infraestructuras: IS1a, IS2a, IS3a, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, e IS5b.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

## 3. RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTO.

0,754 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t).

## 4. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la Normativa General.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregogitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## SUBZONA PARCELA TERCIARIA d

### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

#### Edificabilidad urbanística.

##### Máxima sobre rasante

---

3.150 m2(t)

Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

##### Alineaciones y rasantes

---

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

##### Perfil

---

El preexistente.

##### Altura máxima y vuelos

---

Los preexistentes.

### 2. RÉGIMEN DE USO.

#### Uso principal

---

T1 Comercial categoría 1 y 2.

#### Usos compatibles

---

Industria: I1 categorías 1, 2 y 3.

Terciario T2 y T4.

Equipamental: EQ1, EQ2a, EQ3, EQ4a, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f. Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

#### Usos prohibidos

---

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

### 3. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la Normativa General.

## SUBZONA PARCELA VIARIA e1

### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## 2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

### SUBZONA PARCELA ZONAS VERDES f1

#### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

#### 2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

### 3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN

#### Edificaciones disconformes o fuera de ordenación

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alienaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

#### Coefficientes de ponderación

Los establecidos en el Documento C Estudio Económico.

#### Régimen de ejecución y conservación

#### Régimen de ejecución y sistema de actuación

No se contempla.

#### Plazos de ejecución

Los establecidos en el Documento C3 Programa de Actuación.

## 4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

- Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al río Nervión será de 10 m en tramos encauzados y 14 m en el resto.  
  
Las actuaciones que se realicen dentro de la zona de policía de cauces necesitarán la autorización previa de la Administración Hidráulica competente.  
  
Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica. Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
- Retiros de la urbanización y edificación establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
- Condiciones de las áreas inundables establecidas en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. En las zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, no resultan admisibles los acopios de materiales ni la edificación de garajes y sótanos salvo que se garantice su estanqueidad frente al flujo de T-500. Condicionante superpuesto áreas inundables CS3.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalarenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

4. Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.
5. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto a la zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
6. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoiza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## AC 22.1. ALDAITURRIAGA CENTRO

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito ubicado en la parte Sur del núcleo urbano que se caracteriza por estar desarrollado. Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General. Tiene una superficie aproximada de 39.810 m<sup>2</sup>.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación de los desarrollos industriales existentes que forman parte del ámbito. Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales - ciclables como de los servicios urbanos necesarios.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industrial. Superficie 38.830 m<sup>2</sup>.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística sobre rasante

Se consolida la actual. Será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

###### Edificabilidad urbanística bajo rasante

Se consolida la actual. Se permitirá la ampliación de la misma según lo establecido en la Normativa General.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

I1 industria manufacturera e I2 Almacén.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalarenegoitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc/?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

### Usos compatibles

I3 comercio al por mayor, T1 comercial, T2 Hostelero, T3 Aparcamiento en edificio, CM1 usos viarios, EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c ), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), IS5 Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: IS5a, IS5c, IS5d, y IS5e), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el art. 33 de la Normativa General.

### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

## ZONA 2

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria. Superficie 980 m<sup>2</sup>

Se trata de la línea de Renfe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

### 2.4 NUEVAS ACTUACIONES A EJECUTAR DENTRO DE LOS SISTEMAS LOCALES

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales-ciclabiles como de los servicios urbanos necesarios.

### 2.5 RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Conservación y Ornato, Consolidación, Reforma, Ampliación (bajo rasante), Demolición y Sustitución.

### 2.6 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

### 2.7 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El ámbito está dentro de la zona declarada como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y tendrá que cumplir con las medidas correctoras determinadas por el Plan Zonal.

En lo relativo a la presentación de estudios de impacto acústico y autorizaciones de las personas titulares de las infraestructuras con ZSA a proyectos de edificación y urbanización será de aplicación lo establecido en el art. 30.3 del Decreto 213/2012.

### 2.8 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

No se contempla.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano consolidado.

#### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Las intervenciones de nueva planta que se realicen en parcelas no edificadas se llevarán a cabo a través de actuaciones aisladas o de dotación.

#### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

##### SUBZONA PARCELAS INDUSTRIALES b

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística.

Se consolida la actual (la edificabilidad materializada con la preceptiva licencia). Será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

En el caso de ampliaciones de la edificabilidad bajo rasante se tratarán como actuaciones de dotación para la materialización de la participación en las plusvalías generadas y el cumplimiento de reservas de suelo destinado a la red de sistemas locales.

###### Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

###### Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el plano XI.0 6 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

###### Perfil

El preexistente.

###### Altura máxima y vuelos

Se ajustarán a lo estipulado en la Normativa General para este tipo de parcela en el artículo de Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

I1 categorías 1, 2 y 3, sin limitación de superficies máximas; y I2 categorías 1, 2, 3 y 4, sin limitación de superficies máximas.

###### Usos compatibles

Industrial: I1 categoría 4.

Terciario: T3 (categoría 1, 2 y 3).

Se autorizan los usos de I3, T1 y T2 en las actividades existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan.

Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

**Usos prohibidos**

---

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELAS VIARIAS e1**

**1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

**2. RÉGIMEN DE USO.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

**SUBZONA PARCELAS ZONAS VERDES f1**

**1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

**2. RÉGIMEN DE USO.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

**3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

**Edificaciones disconformes o fuera de ordenación**

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

**Coefficientes de ponderación**

Los establecidos en el Documento C Estudio Económico.

**Régimen de ejecución y conservación**

**Régimen de ejecución y sistema de actuación**

---

No se contemplan.

**Plazos de ejecución**

---

Los establecidos en el Documento C3 Programa de Actuación.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalarenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

#### 4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

1. Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
3. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
4. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalategoitzak.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## AI 23. MASKURIBAI-LARRINBE

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito discontinuo ubicado una parte en la unidad del polígono industrial de Maskuribai sita en la calle Maskuribai y Amurrio Ferrocarriles, y la otra parte está en el polígono industrial de Larrinbe junto a la zona equipamental.

Su delimitación se refleja en el plano E3 .01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 13.000 m2.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Transferir la edificabilidad urbanística industrial del polígono de Larrinbe al polígono de Maskuribai.

Generar una parcela equipamental pública de mayor tamaño en el polígono de Larrinbe que permita reducir el impacto ambiental del polígono al liberar de edificaciones industriales el meandro formado por el arroyo Zankueta.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industria. Superficie 13.000 m2.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Edificabilidad urbanística sobre rasante 7.200 m2(t)

Edificabilidad urbanística bajo rasante 3.600 m2(t)

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

I1 industria manufacturera.

### Usos compatibles

I2 Almacén. I3 Comercio al por mayor, T1 terciario, CM1 usos viarios (prohibido: CM1c), EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), ISS Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: ISSa, ISSc, ISSd, y ISSe), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el art. 3 3 de la Normativa General.

### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

## 2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

Se generará una parcela equipamental pública de mayor tamaño en el polígono de Larrinbe que permita reducir el impacto ambiental del polígono al liberar de edificaciones industriales el meandro formado por el arroyo Zankueta.

## 2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General.

## 2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

### Programación y plazos

Los establecidos en el Programa de Actuación del Plan General.

### Régimen de obtención de sistemas generales

No se contemplan.

## 2.7 CARGAS DE URBANIZACIÓN

No se contemplan.

## 2.8 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

## 2.9 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

No se contemplan.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## 2.10 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los que aparecen reflejados en la Relación de Bienes de Patrimonio Cultural en el documento D. Catálogo.

## 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano no consolidado.

### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Una Actuación Integrada AL.2 3.

### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b.1

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Superficie: 6.120 m2.

##### Edificabilidad urbanística.

Máxima sobre rasante 7.200 m2(t)

Máxima bajo rasante 3.600 m2 (t)

Máxima total 10.800 m2 (t)

##### 2. PARÁMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

##### Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

##### Ocupación mínima

La ocupación mínima de la edificación será el 30% del ámbito.

##### Perfil

PB + 1.

##### Altura máxima y vuelos

Se ajustarán a lo estipulado en la Normativa General para este tipo de parcela en el artículo de Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación, para un perfil de PB + 1.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalarenegoitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

### 3. RÉGIMEN DE USO.

#### Uso característico

I1 Industria manufacturera categorías 1, 2, 3 y 4.

#### Usos compatibles

Industrial: I2 Almacén, I3 Comercio al por mayor.

Terciario: T1 (categorías 1, 2, 3 y 4), T2, T3b en bajo rasante, T4.

Equipamental: EQ1, EQ2 (todos salvo EQ2b, EQ2d, EQ2f), EQ3, EQ4a, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f.

Infraestructuras: IS1a, IS2a, IS3a, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, e IS5b.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45% de la superficie total del Ámbito. No se establece porcentaje mínimo.

#### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

### 4. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la Normativa General.

## SUBZONA PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO g2.1

### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Superficie: 6.880 m2.

#### Edificabilidad física

Máxima sobre rasante 1 m2(t)/m2 (s)

Máxima bajo rasante 0,5 m2 (t) 1 m2 (s)

#### Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

#### Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el plano X1.05 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General. Si bien, se retirará un mínimo de 30 m del arroyo Zankueta en la zona que colinda con él.

#### Perfil

No se limita.

#### Altura máxima y vuelos

No se limitan.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregioitza.araba.eus/amurrio/validacion/Doc?entidad=AMURRIO>  
 u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

## 2. RÉGIMEN DE USO.

### Uso principal

EQ2a Instalaciones deportivas al aire libre.

### Usos compatibles

Equipamental: EQ1, EQ2e, EQ2g, EQ3, EQS, EQ6, EQ7a, EQ7e, EQ8, EQ9a. T1 y T2 Categoría 1 (en régimen de concesión administrativa).

Varios: CM1a, CM1b

Infraestructuras de servicios básicas.

### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

## 3.4 CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### Cumplimiento de estándares

En cuanto a la materialización de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamiento de la red de sistemas locales se aplicará al incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente atribuida por las Normas Subsidiarias precedentes, este incremento es de 528 m2 (t).

En cuanto a la materialización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se aplicará al incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente atribuida por las Normas Subsidiarias precedentes, este incremento es de 528 m2 (t).

### Edificaciones disconformes o fuera de ordenación

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

### Coefficientes de ponderación

Los establecidos con carácter general en este Plan General. Régimen de ejecución y conservación

### Régimen de ejecución y sistema de actuación

Régimen de ejecución público y sistema de actuación por Cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

### Plazos de ejecución

A partir de la aprobación definitiva del PGOU 12 meses para la aprobación del PAU, 16 meses para el PR y 18 meses para el PU. Se prevé la ejecución de ordenación urbanística en el plazo máximo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalarenegoitza.araba.eus/amurrio/validacionDoc/?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

**Conservación**

Las personas titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 20 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización del Área.

**4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

1. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al arroyo Zankueta será de 10 m en tramos encauzados y 12 m en el resto.  
  
Las actuaciones que se realicen dentro de la zona de policía de cauces necesitarán la autorización previa de la Administración Hidráulica competente.  
  
Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica.  
  
Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos por la Norma Foral de Carreteras.
3. Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.
4. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
5. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.

2025 - 4287	28/05/2025
Sarrera/Entrada	
Anurrioko Udaler/Ayuntamiento de Amurrio	



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoitzak.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

# PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

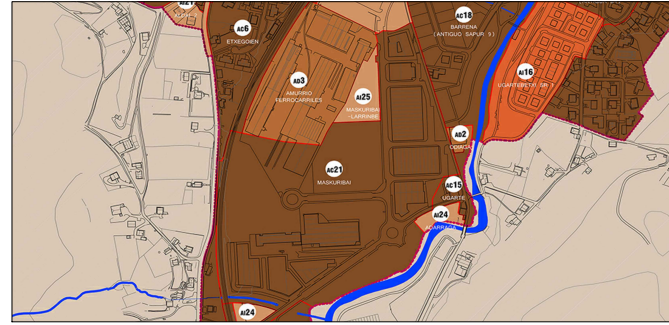
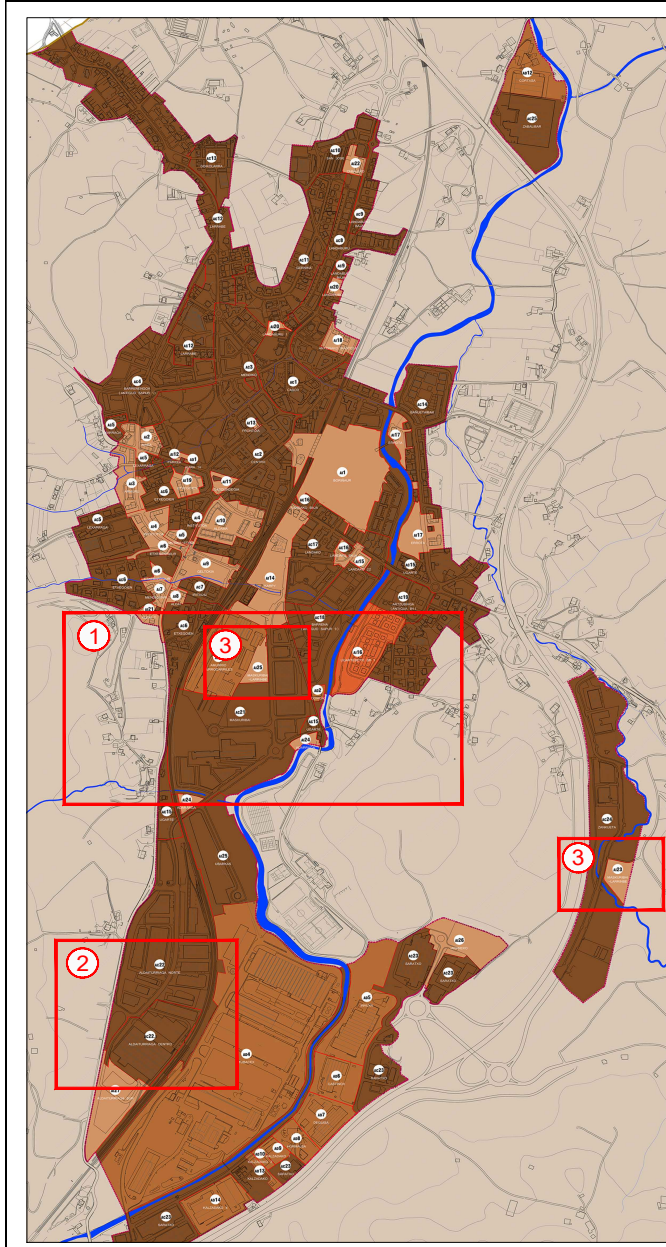


BENETAKO KOPIA, Egiaztatu Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTIC

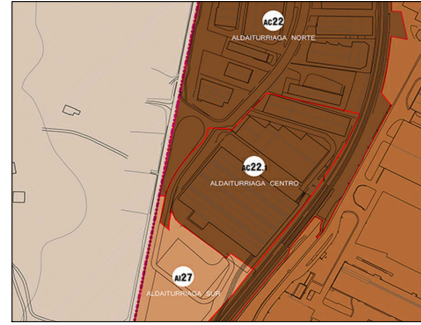
puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:

<https://udalenegotiza.araba.eus/amurrio/validacionDoc/?entidad=AMURRIO>

u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d



1 LOCALIZACIÓN MASKURIBAI



2 LOCALIZACIÓN ALDATURRIAGA CENTRO



3 LOCALIZACIÓN MASKURIBAI LARRINBE



3 LOCALIZACIÓN MASKURIBAI LARRINBE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE AMURRIO (ÁLAVA)

Plano de localización de las áreas objeto de la Modificación MAYO 2025



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoitzak.araba.eus/amurrio/validacionDoc?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

# DOCUMENTO COMPARADO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS



BENETAKO KOPIA, Egiaztatu Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegotiza.araba.eus/amurrio/validacionDoc/?entidad=AMURRIO>  
u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTÍCULO 17 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AMURRIO (ÁLAVA) Y DEFINICIÓN DE USOS EN ÁMBITOS INDUSTRIALES AC 21 MASKURIBAI, AC 22.1 ALDAITURRIAGA CENTRO Y AI 23 MASKURIBAI-LARRINBE

Mayo de 2025

GRAN EUROPA CONSULTORES, S.L.

Se realiza a continuación una comparación entre el texto original del Plan General de Ordenación Urbana (izquierda) con la redacción de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (derecha).

El texto eliminado se marca tachado en rojo ~~xxxxxxx~~

El texto añadido se marca subrayado en azul xxxxxxx



## ARTÍCULO 17

### ARTÍCULO 17. CONTENIDO DE LOS USOS INDUSTRIALES.

El uso industrial es el referido a toda actividad dirigida a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación, o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos y subproductos.

Dicho uso puede ejercitarse, a los efectos del presente Plan General, en cada uno de las modalidades enumeradas a continuación:

- Industria manufacturera
- Almacén
- Comercio al por mayor

**1 Uso industria manufacturera (I1):** Se entiende por uso de industria manufacturera la actividad principal consistente en la transformación de productos, de forma que den origen a otros bienes más elaborados.

Se consideran como tales a los efectos del presente Plan General:

- Aquellas actividades que tengan las características citadas previamente tomando como referencia el epígrafe "Industria manufacturera" del CNAE 2009.
- Las industrias agrarias que, en aplicación del presente Plan General, no puedan ser implantadas en suelo no urbanizable así como la agricultura intensiva que no necesita de suelo para su desarrollo (cultivos hidropónicos, cultivos forestales o frutícolas en contenedores, etc.).
- Las piscifactorías.
- Los talleres de reparación de vehículos de motor, solo en el caso de incluir reparación de chapa y pintura.
- No incluye las estaciones de servicio de combustible que se engloban en el uso CM1 – Usos viarios.

a. Usos auxiliares

- Las oficinas (incluidos laboratorios y centros de cálculo vinculados).
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las y los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados

- La venta al por menor o al por mayor de los productos producidos en la misma instalación.

## ARTÍCULO 17

### ARTÍCULO 17. CONTENIDO DE LOS USOS INDUSTRIALES.

El uso industrial es el referido a toda actividad dirigida a la obtención, [producción, construcción, reparación, mantenimiento, transformación, o reutilización](#) de productos industriales [y otros bienes](#), el envasado y embalaje, [el transporte y almacenamiento de mercancías, la industria audiovisual](#), así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos y subproductos [y el comercio al por mayor](#).

Dicho uso puede ejercitarse, a los efectos del presente Plan General, en cada ~~uno~~**una** de las modalidades enumeradas a continuación:

- Industria manufacturera
- Almacén
- Comercio al por mayor

**1 Uso industria manufacturera (I1):** Se entiende por uso de industria manufacturera la actividad principal consistente [tanto](#) en la transformación de productos, de forma que den origen a otros bienes más elaborados, [como en la actividad productiva y constructiva -incluidas las industrias dedicadas a la construcción de infraestructuras de ingeniería civil y de suministro y saneamiento de agua y de gestión de residuos-](#), [como en el transporte de mercancías y en la industria audiovisual](#).

Se consideran como tales a los efectos del presente Plan General:

~~—~~ Aquellas actividades que tengan las características citadas previamente tomando como referencia ~~el epígrafe "Industria manufacturera" del CNAE 2009~~ los epígrafes "Industria manufacturera", "Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado (excepto actividades de recogida, tratamiento y eliminación de residuos)", "Construcción", "Transporte y almacenamiento", "Actividades de edición, radiodifusión y producción y distribución de contenidos", "Telecomunicaciones, programación informática, consultoría, infraestructura informática y otros servicios de información", "Actividades administrativas y servicios auxiliares", "Reparación y mantenimiento de vehículos de motor y motocicletas", y ~~del CNAE 2025~~.

- Las industrias agrarias que, en aplicación del presente Plan General, no puedan ser implantadas en suelo no urbanizable así como la agricultura intensiva que no necesita de suelo para su desarrollo (cultivos hidropónicos, cultivos forestales o frutícolas en contenedores, etc.).

- Las piscifactorías.

~~—Los talleres de reparación de vehículos de motor, solo en el caso de incluir reparación de chapa y pintura.~~

- No incluye las estaciones de servicio de combustible que se engloban en el uso CM1 – Usos viarios.

a. Usos auxiliares

- Las oficinas (incluidos laboratorios y centros de cálculo vinculados).
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las y los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados

- La venta al por menor o al por mayor de los productos producidos en la misma instalación.



**2 Uso almacén (I2):** El uso almacén es el referido a toda actividad dirigida a aglomerar, guardar y efectuar todas o algunas de las manipulaciones posteriores siguientes: envasar, agrupar en partidas, reenvasar y embotellar, cargar y descargar materias primas y productos semielaborados o elaborados, en un lugar espacialmente identificado y que tiene las características físicas precisas para que dichas operaciones se produzcan sin riesgos para la integridad de los productos y el entorno. Se trata en general de usos con una muy baja ocupación y un alto consumo de suelo con índices de empleo por superficie muy bajos. Por lo general serán actividades centradas en:

- La aglomeración y guarda de materias primas, productos semielaborados y elaborados
- La carga y descarga, el envasado, reenvasado, embotellado, agrupación en partidas y clasificación de materias primas, productos semielaborados y elaborados.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe "Intermediarios al comercio" del CNAE 2009. No están incluidos en este uso los almacenes de servicio que se consideran como usos auxiliares de otros usos principales.

Se incluyen asimismo en esta categoría el almacén a la intemperie de contenedores, silos, módulos, conjuntos modulares habitables y otros elementos de características similares (no pudiendo ubicarse en suelo no urbanizable).

a. Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las personas trabajadoras.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados

- Se consideran usos asimilados al mismo las lonjas u otras estancias utilizadas como trasteros particulares y los servicios de alquiler de trasteros.

**3 Comercio al por mayor (I3):** El uso comercio al por mayor es el referido a toda actividad dirigida a las operaciones de venta propias del comercio al por mayor de las materias y productos almacenados, realizada a minoristas, otras y otros mayoristas, consumidoras y consumidores industriales, comerciales, institucionales o profesionales, realizadas tanto por personas intermediarias como por cuenta propia.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe "Comercio al por mayor" del CNAE 2009.

a. Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las y los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados.

- No se consideran.

**2 Uso almacén (I2):** El uso almacén es el referido a toda actividad dirigida a aglomerar, guardar y efectuar todas o algunas de las manipulaciones posteriores siguientes: envasar, agrupar en partidas, reenvasar y embotellar, cargar y descargar materias primas y productos semielaborados o elaborados, en un lugar espacialmente identificado y que tiene las características físicas precisas para que dichas operaciones se produzcan sin riesgos para la integridad de los productos y el entorno. ~~Se trata en general de usos con una muy baja ocupación y un alto consumo de suelo con índices de empleo por superficie muy bajos.~~ Por lo general serán actividades centradas en:

- La aglomeración y guarda de materias primas, productos semielaborados y elaborados
- La carga y descarga, el envasado, reenvasado, embotellado, agrupación en partidas y clasificación de materias primas, productos semielaborados y elaborados.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe "Intermediarios al comercio al por menor" del CNAE 202509. No están incluidos en este uso los almacenes de servicio que se consideran como usos auxiliares de otros usos principales.

Se incluyen asimismo en esta categoría el almacén a la intemperie de contenedores, silos, módulos, conjuntos modulares habitables y otros elementos de características similares (no pudiendo ubicarse en suelo no urbanizable).

a. Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las personas trabajadoras.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados

- Se consideran usos asimilados al mismo las lonjas u otras estancias utilizadas como trasteros particulares y los servicios de alquiler de trasteros.

**3 Comercio al por mayor (I3):** El uso comercio al por mayor es el referido a toda actividad dirigida a las operaciones de venta propias del comercio al por mayor de las materias y productos almacenados, realizada a minoristas, otras y otros mayoristas, consumidoras y consumidores industriales, comerciales, institucionales o profesionales, realizadas tanto por personas intermediarias como por cuenta propia.

Se incluyen en la misma aquellas actividades que tengan las características citadas previamente, tomando como referencia el epígrafe "Comercio al por mayor" del CNAE 202509.

a. Usos auxiliares

- Las oficinas vinculadas.
- Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.
- Almacenes de servicio.
- Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.
- Los vestuarios y dependencias al servicio de las y los trabajadores.
- Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados.

- No se consideran.



- 4** Clasificación de los usos industriales en cuanto a las incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente:
- a. En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, los usos industriales (industria manufacturera, almacén comercial y comercio al por mayor) se clasifican en las categorías siguientes:

**CATEGORÍA 1ª. ACTIVIDADES INOCUAS.**

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 140 m2 construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 4 Kw (o a 100 W/m2 útil) y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 425 MJ/m2 con nivel intrínseco de incendio BAJO-1.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario.

**CATEGORÍA 2ª. ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS NO INDUSTRIALES.**

Comprende las actividades industriales carentes de peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 300 m2 construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 6 kW y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 850 MJ/m2 con nivel intrínseco de incendio BAJO-1 o 2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales.

**CATEGORÍA 3ª. ACTIVIDADES DE MEDIO TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.**

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio (superficie de parcela inferior a 3.600 m2 y edificabilidad física inferior a 5.000 m2) que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, puedan ocasionar molestias (no corregibles) a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos. La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego inferior a 1250 MJ/m2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Los usos industriales de categoría 3ª se implantarán, salvo en los casos que expresamente se señalan, exclusivamente en zonas de uso industrial.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie inferior a 2.000 m2 construidos.

- 4** Clasificación de los usos industriales en cuanto a las incomodidades y efectos en la salud y el medio ambiente:
- a. En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, los usos industriales (industria manufacturera, almacén ~~comercial~~ y comercio al por mayor) se clasifican en las categorías siguientes:

**CATEGORÍA 1ª. ACTIVIDADES INOCUAS.**

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 140 m2 construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 4 Kw (o a 100 W/m2 útil) y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 425 MJ/m2 con nivel intrínseco de incendio BAJO-1.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario.

**CATEGORÍA 2ª. ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS NO INDUSTRIALES.**

Comprende las actividades industriales carentes de peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será inferior a 300 m2 construidos. La misma comprende actividades con una potencia máxima instalada inferior a 6 kW y una densidad máxima de carga de fuego inferior a 850 MJ/m2 con nivel intrínseco de incendio BAJO-1 o 2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Se estiman compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales.

**CATEGORÍA 3ª. ACTIVIDADES DE MEDIO TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.**

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio (superficie de parcela inferior a 3.600 m2 y edificabilidad física inferior a 5.000 m2) que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, puedan ocasionar molestias (no corregibles) a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos. La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego inferior a 1250 MJ/m2.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 0
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 1
- Emisión máxima de polvo: 1,5 Kg/hora.

Los usos industriales de categoría 3ª se implantarán, salvo en los casos que expresamente se señalan, exclusivamente en zonas de uso industrial.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie inferior a 2.000 m2 construidos.

**CATEGORÍA 4ª. ACTIVIDADES DE GRAN TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.**

Comprende las actividades industriales de tamaño medio o grande con superficie de parcela superior a 3.600 m<sup>2</sup> o con edificabilidad física superiores a 5.000 m<sup>2</sup> construidos, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles por ocasionar molestias (no corregibles a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos). La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego superior a 1250 MJ/m<sup>2</sup>.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 1,5
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 2,5
- Emisión máxima de polvo: 20 Kg/hora.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos (salvo aquellas que por sus características deban integrarse en la categoría 5ª).

Las industrias incluidas en esta categoría se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial y, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios como almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otros similares.

**CATEGORÍA 5ª. ACTIVIDADES A IMPLANTAR EN ZONAS INDUSTRIALES ESPECÍFICAS.**

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario (superficie de parcela superior a 20.000 m<sup>2</sup>) o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Las actividades incluidas específicamente en el uso de Industrias y Almacenamientos Peligrosos de la sistematización de usos de suelo no urbanizable, así como las plantas de incineración de desechos (IS6f) y las plantas de producción de energía eléctrica de origen no renovable (IS3h) (térmico o nuclear) quedan específicamente prohibidas en todas las clases de suelo.

- b. Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos establecidos previamente de potencia instalada, carga de fuego y superficie máxima construida (t) establecida en cada caso:

b.1. Molestias:

- Producción de ruido (exterior del local propio y vecina o vecino más afectado)
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.
- Emisión de humos.

**CATEGORÍA 4ª. ACTIVIDADES DE GRAN TAMAÑO INCOMPATIBLES CON OTROS USOS.**

Comprende las actividades industriales de tamaño medio o grande con superficie de parcela superior a 3.600 m<sup>2</sup> o con edificabilidad física superiores a 5.000 m<sup>2</sup> construidos, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles por ocasionar molestias (no corregibles a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos). La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego superior a 1250 MJ/m<sup>2</sup>.

Niveles máximos de emisión de polvo:

- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en funcionamiento: 1,5
- Índice de ennegrecimiento de Riugel-Mann, en arranque: 2,5
- Emisión máxima de polvo: 20 Kg/hora.

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos (salvo aquellas que por sus características deban integrarse en la categoría 5ª).

Las industrias incluidas en esta categoría se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial y, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios como almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otros similares.

**CATEGORÍA 5ª. ACTIVIDADES A IMPLANTAR EN ZONAS INDUSTRIALES ESPECÍFICAS.**

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario (superficie de parcela superior a ~~20~~25.000 m<sup>2</sup>) o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Las actividades incluidas específicamente en el uso de Industrias y Almacenamientos Peligrosos de la sistematización de usos de suelo no urbanizable, así como las plantas de incineración de desechos (IS6f) y las plantas de producción de energía eléctrica de origen no renovable (IS3h) (térmico o nuclear) quedan específicamente prohibidas en todas las clases de suelo.

- b. Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos establecidos previamente de potencia instalada, carga de fuego y superficie máxima construida (t) establecida en cada caso:

b.1. Molestias:

- Producción de ruido (exterior del local propio y vecina o vecino más afectado)
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.
- Emisión de humos.



## b.2. Nocividad e insalubridad:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

## b.3. Peligrosidad:

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Carga de fuego.

Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en W de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo.

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a recepción de vehículos en los talleres de reparación de los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de aparcamiento auxiliar.

- 5 Se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana, a través de la ordenanza del uso industrial.
- 6 Los criterios establecidos anteriormente para adscribir una actividad a una categoría de uso industrial relativos a la superficie de la actividad y a la potencia instalada podrán superarse hasta en un 30% siempre que el promotor de dicha actividad acredite que dichas superaciones no suponen incomodidades o efectos en la salud o el medio ambiente que impidan el ejercicio del resto de los usos declarados compatibles con dichas categorías.

Asimismo, cuando en la Normativa Particular de los distintos ámbitos se regulen aspectos en función de distancias entre usos el Ayuntamiento podrá disminuir dicha distancia siempre que la persona promotora de dicha actividad acredite en base a criterios constructivos o técnicos que, como consecuencia de la introducción de medidas compensatorias, se disminuye la afección respecto a la situación inicial respecto al resto de usos declarados compatibles en zonas o subzonas colindantes.

A los efectos de la interpretación del párrafo anterior el Ayuntamiento podrá tener en cuenta dentro de una misma actividad la ubicación de los usos secundarios, asimilados o auxiliares a los efectos de cumplir el criterio de distancia explicitado anteriormente. Dichos aspectos se comprobarán en las preceptivas licencias de actividad.

Las acreditaciones mencionadas en párrafos precedentes, cuyo contenido se especificará con mayor detalle en la ordenanza correspondiente, se apoyará, como mínimo, en un informe firmado por personal técnico competente en la materia, quedando su validación a criterio de la oficina técnica municipal.

- 7 Los límites sonoros cumplirán y se medirán de conformidad con la legislación vigente en materia de contaminación acústica (Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco u otro que le sustituya).

## b.2. Nocividad e insalubridad:

- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

## b.3. Peligrosidad:

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Carga de fuego.

Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en W de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo.

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a recepción de vehículos en los talleres de reparación de los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de aparcamiento auxiliar.

- 5 Se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana, a través de la ordenanza del uso industrial.
- 6 Los criterios establecidos anteriormente para adscribir una actividad a una categoría de uso industrial relativos a la superficie de la actividad y a la potencia instalada podrán superarse hasta en un 30% siempre que el promotor de dicha actividad acredite que dichas superaciones no suponen incomodidades o efectos en la salud o el medio ambiente que impidan el ejercicio del resto de los usos declarados compatibles con dichas categorías.

Asimismo, cuando en la Normativa Particular de los distintos ámbitos se regulen aspectos en función de distancias entre usos el Ayuntamiento podrá disminuir dicha distancia siempre que la persona promotora de dicha actividad acredite en base a criterios constructivos o técnicos que, como consecuencia de la introducción de medidas compensatorias, se disminuye la afección respecto a la situación inicial respecto al resto de usos declarados compatibles en zonas o subzonas colindantes.

A los efectos de la interpretación del párrafo anterior el Ayuntamiento podrá tener en cuenta dentro de una misma actividad la ubicación de los usos secundarios, asimilados o auxiliares a los efectos de cumplir el criterio de distancia explicitado anteriormente. Dichos aspectos se comprobarán en las preceptivas licencias de actividad.

Las acreditaciones mencionadas en párrafos precedentes, cuyo contenido se especificará con mayor detalle en la ordenanza correspondiente, se apoyará, como mínimo, en un informe firmado por personal técnico competente en la materia, quedando su validación a criterio de la oficina técnica municipal.

- 7 Los límites sonoros cumplirán y se medirán de conformidad con la legislación vigente en materia de contaminación acústica (Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco u otro que le sustituya).



## AC 21. MASKURIBAI

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito ubicado en la parte Sur del núcleo urbano que se caracteriza por estar parcialmente desarrollada.

El ámbito está situado entre los ámbitos consolidados AC18 Barrena y AC15 Ugarte, los nuevos ámbitos AD3 Amurrio Ferrocarriles, AI14 Karpy, AI25 Maskuribai-Larrinbe, el río Nervión y el trazado del ferrocarril Castejón / Bilbao.

Se trata de un ámbito coincidente con el definido por las anteriores Normas Subsidiarias denominado como SAPUI-1.

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 129.920 m<sup>2</sup>.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación de los desarrollos industriales, existentes complementándose con nuevas edificaciones en parcelas interiores no edificadas.

Complemento de la red de movilidad lenta.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales como de los servicios urbanos necesarios.

Preservar el frente fluvial izquierdo del río Nervión para el ocio y el esparcimiento y recuperar el arroyo Aldaiturriaga desde el punto de vista medioambiental.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industria.

Superficie 111.990 m<sup>2</sup>.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística sobre rasante

0,923 m2(t)/m2(s)

Se consolida la edificabilidad urbanística de las edificaciones existentes (materializada con la preceptiva licencia a la entrada en vigor del Plan) de uso industrial cuando supere dicho parámetro.

###### Edificabilidad urbanística bajo rasante

Será el 50% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

## AC 21. MASKURIBAI

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito ubicado en la parte Sur del núcleo urbano que se caracteriza por estar parcialmente ~~desarrollada~~ desarrollado.

El ámbito está situado entre los ámbitos consolidados AC18 Barrena y AC15 Ugarte, los nuevos ámbitos AD3 Amurrio Ferrocarriles, AI14 Karpy, AI25 Maskuribai-Larrinbe, el río Nervión y el trazado del ferrocarril Castejón / Bilbao.

Se trata de un ámbito coincidente con el definido por las anteriores Normas Subsidiarias denominado como SAPUI-1.

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 129.920 m<sup>2</sup>.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación de los desarrollos industriales, existentes complementándose con nuevas edificaciones en parcelas interiores no edificadas.

Complemento de la red de movilidad lenta.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales como de los servicios urbanos necesarios.

Preservar el frente fluvial izquierdo del río Nervión para el ocio y el esparcimiento y recuperar el arroyo Aldaiturriaga desde el punto de vista medioambiental.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industria.

Superficie 111.990 m<sup>2</sup>.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística sobre rasante

0,923 m2(t)/m2(s)

Se consolida la edificabilidad urbanística de las edificaciones existentes (materializada con la preceptiva licencia a la entrada en vigor del Plan) de uso industrial cuando supere dicho parámetro.

###### Edificabilidad urbanística bajo rasante

Será el 50% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso característico**

I1 industria manufacturera.

**Usos compatibles**

I2 almacén, I3 comercio al por mayor, T1 comercial, T2 Hostelero, T3 Aparcamiento en edificio, , CM1 usos viarios, EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), IS5 Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: IS5a, IS5c, IS5d, y IS5e), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en la el art. 33 de la Normativa General.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**ZONA 2**

Zona global E2.4. Sistema General Red Ciclable. Superficie 350 m2

Se trata del Bidegorri que une Lezama y Larrinbe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular

**ZONA 3**

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria. Superficie 6.840 m2

Se trata de la línea de Renfe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**ZONA 4**

Zona Global F1.6. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 8.915 m2.

Se trata del Parque Lineal del Nervión. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**ZONA 5**

Zona Global F1.9. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 1.825 m2.

Se trata del Parque fluvial del arroyo Aldaiturriaga. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES**

Complemento de la red de movilidad lenta.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales como de los servicios urbanos necesarios.

Preservar el frente fluvial izquierdo del río Nervión para el ocio y el esparcimiento y recuperar el arroyo Aldaiturriaga desde el punto de vista medioambiental.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso característico**

I1 industria manufacturera.

**Usos compatibles**

I2 almacén, I3 comercio al por mayor, T1 comercial, T2 Hostelero, T3 Aparcamiento en edificio, [I4 oficinas y despachos profesionales](#), CM1 usos viarios, EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, ~~EQ9c~~ y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), IS5 Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: IS5a, IS5c, IS5d, y IS5e), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en ~~la~~ el art. 33 de la Normativa General.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**ZONA 2**

Zona global E2.4. Sistema General Red Ciclable. Superficie 350 m2

Se trata del Bidegorri que une Lezama y Larrinbe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular

**ZONA 3**

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria. Superficie 6.840 m2

Se trata de la línea de Renfe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**ZONA 4**

Zona Global F1.6. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 8.915 m2.

Se trata del Parque Lineal del Nervión. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**ZONA 5**

Zona Global F1.9. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 1.825 m2.

Se trata del Parque fluvial del arroyo Aldaiturriaga. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

**2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES**

Complemento de la red de movilidad lenta.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales como de los servicios urbanos necesarios.

Preservar el frente fluvial izquierdo del río Nervión para el ocio y el esparcimiento y recuperar el arroyo Aldaiturriaga desde el punto de vista medioambiental.



## 2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General.

## 2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

### Programación y plazos

Los establecidos en el Programa de Actuación del Plan General.

### Régimen de obtención de sistemas generales

No se contemplan.

## 2.7 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

## 2.8 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

En el caso de que se prevean nuevas edificaciones a menos de 75 m de la traza de la infraestructura ferroviaria se tendrá que realizar una evaluación de los niveles de vibración.

El ámbito está dentro de la zona declarada como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y tendrá que cumplir con las medidas correctoras determinadas por el Plan Zonal.

En lo relativo a la presentación de estudios de impacto acústico y autorizaciones de las personas titulares de las infraestructuras con ZSA a proyectos de edificación y urbanización será de aplicación lo establecido en el art. 30.3 del Decreto 213/2012.

## 2.9 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los que aparecen reflejados en la relación de Bienes de Patrimonio Cultural en el documento D. Catálogo.

## 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano no consolidado.

### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Las intervenciones de nueva planta que se realicen en parcelas no edificadas se llevarán a cabo a través de actuaciones aisladas.

### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### SUBZONA PARCELA RESIDENCIAL a4

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

No se plantea ninguna edificación.

## 2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General.

## 2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

### Programación y plazos

Los establecidos en el Programa de Actuación del Plan General.

### Régimen de obtención de sistemas generales

No se contemplan.

## 2.7 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

## 2.8 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

En el caso de que se prevean nuevas edificaciones a menos de 75 m de la traza de la infraestructura ferroviaria se tendrá que realizar una evaluación de los niveles de vibración.

El ámbito está dentro de la zona declarada como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y tendrá que cumplir con las medidas correctoras determinadas por el Plan Zonal.

En lo relativo a la presentación de estudios de impacto acústico y autorizaciones de las personas titulares de las infraestructuras con ZSA a proyectos de edificación y urbanización será de aplicación lo establecido en el art. 30.3 del Decreto 213/2012.

## 2.9 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los que aparecen reflejados en la relación de Bienes de Patrimonio Cultural en el documento D. Catálogo.

## 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano no consolidado.

### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Las intervenciones de nueva planta que se realicen en parcelas no edificadas se llevarán a cabo a través de actuaciones aisladas.

### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### SUBZONA PARCELA RESIDENCIAL a4

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

No se plantea ninguna edificación.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso principal**

R1a Vivienda unifamiliar.

**Usos compatibles**

Residencial: R1b, R1c, R2a, R2b, R2c, R2i y R2h. Industria: (PB) I1 categorías 1 y 2.

Terciario: (PB) T1 categorías 1 y 2, T2, T4.

Equipamental: EQ1, EQ3, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f.

Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.****Edificabilidad urbanística.****Máxima sobre rasante**

0,923 m2(t)/m2(s).

**Máxima bajo rasante**

Será el 50% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

**Parámetros reguladores de la forma de la edificación.****Parcela mínima**

1.500 m2.

Frente mínimo a vial público: 20 m.

**Alineaciones y rasantes**

Con carácter general 3 m a linderos, si bien, se definen de manera más precisa en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

**Perfil**

PB + 1

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso principal**

R1a Vivienda unifamiliar.

**Usos compatibles**

Residencial: R1b, R1c, R2a, R2b, R2c, R2i y R2h. Industria: (PB) I1 categorías 1 y 2.

Terciario: (PB) T1 categorías 1 y 2, T2, T4.

Equipamental: EQ1, EQ3, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f.

Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

**El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo:****Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.****Edificabilidad urbanística.****Máxima sobre rasante**

0,923 m2(t)/m2(s).

**Máxima bajo rasante**

Será el 50% de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

**Parámetros reguladores de la forma de la edificación.****Parcela mínima**

1.500 m2.

Frente mínimo a vial público: 20 m.

**Alineaciones y rasantes**

Con carácter general 3 m a linderos, si bien, se definen de manera más precisa en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

**Perfil**

PB + 1

**Altura máxima y vuelos**

13,5 m.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso característico**

I1 Industria manufacturera (categorías 1, 2, 3).

**Usos compatibles**

Terciario: T3 (categoría 1, 2 y 3)

Se autorizan los usos de I2 categoría 3, I3, T1 y T2 en las actividades existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan.

Infraestructuras: IS1a, IS2a, IS3a, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, e IS5b.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo. El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3. RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTO.**

0,754 plazas de aparcamiento por cada 100 m2(t).

**4. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA TERCIARIA d****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.****Edificabilidad urbanística.****Máxima sobre rasante**

3.150 m2(t)

Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

**Alineaciones y rasantes**

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

**Perfil**

El preexistente.

**Altura máxima y vuelos**

13,5 m.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso característico**

I1 Industria manufacturera (categorías 1, 2, 3).

**Usos compatibles**

[Industrial: I1 \(categoría 4-5\): actividades existentes, I2 \(categoría 3\), I3](#)

Terciario: [T1 \(categorías 1,2\), T2, T3 \(categoría 1, 2 y 3\) y T4.](#)

~~Se autorizan los usos de I2 categoría 3, I3, T1 y T2 en las actividades existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan.~~

[Equipamental: EQ1, EQ2 \(todos salvo EQ2b, EQ2d, EQ2f\), EQ3, EQ4a, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f.](#)

**CM1 usos viarios**

Infraestructuras: IS1a, IS2a, IS3a, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, e IS5b.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo. ~~El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.~~

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3. RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTO.**

0,754 plazas de aparcamiento por cada 100 m2(t).

**4. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA TERCIARIA d****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.****Edificabilidad urbanística.****Máxima sobre rasante**

3.150 m2(t)

Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

**Alineaciones y rasantes**

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

**Perfil**

El preexistente.

**Altura máxima y vuelos**

Los preexistentes.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso principal**

T1 Comercial categoría 1 y 2.

**Usos compatibles**

Industria: I1 categorías 1, 2 y 3. Terciario T2 y T4.

Equipamental: EQ1, EQ2a, EQ3, EQ4a, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f. Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo. El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA VIARIA e1****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

**2. RÉGIMEN DE USO.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

**SUBZONA PARCELA ZONAS VERDES f1****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

**2. RÉGIMEN DE USO.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

**3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN****Edificaciones disconformes o fuera de ordenación**

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alienaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

**Coefficientes de ponderación**

Los establecidos en el Documento C Estudio Económico.

**Altura máxima y vuelos**

Los preexistentes.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso principal**

T1 Comercial categoría 1 y 2.

**Usos compatibles**

Industria: I1 categorías 1, 2 y 3. Terciario T2 y T4.

Equipamental: EQ1, EQ2a, EQ3, EQ4a, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f. Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo. **El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo:**

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA VIARIA e1****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

**2. RÉGIMEN DE USO.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

**SUBZONA PARCELA ZONAS VERDES f1****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

**2. RÉGIMEN DE USO.**

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

**3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN****Edificaciones disconformes o fuera de ordenación**

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alienaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

**Coefficientes de ponderación**

Los establecidos en el Documento C Estudio Económico.

**Régimen de ejecución y conservación****Régimen de ejecución y sistema de actuación**

No se contempla.

**Plazos de ejecución**

Los establecidos en el Documento C3 Programa de Actuación.

**4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

1. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al río Nervión será de 10 m en tramos encauzados y 14 m en el resto.

Las actuaciones que se realicen dentro de la zona de policía de cauces necesitarán la autorización previa de la Administración Hidráulica competente.

Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica. Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
3. Condiciones de las áreas inundables establecidas en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. En las zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, no resultan admisibles los acopios de materiales ni la edificación de garajes y sótanos salvo que se garantice su estanqueidad frente al flujo de T-500. Condicionante superpuesto áreas inundables CS3.
4. Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.
5. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
6. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.

**Régimen de ejecución y conservación****Régimen de ejecución y sistema de actuación**

No se contempla.

**Plazos de ejecución**

Los establecidos en el Documento C3 Programa de Actuación.

**4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

1. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al río Nervión será de 10 m en tramos encauzados y 14 m en el resto.

Las actuaciones que se realicen dentro de la zona de policía de cauces necesitarán la autorización previa de la Administración Hidráulica competente.

Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica. Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
3. Condiciones de las áreas inundables establecidas en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. En las zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, no resultan admisibles los acopios de materiales ni la edificación de garajes y sótanos salvo que se garantice su estanqueidad frente al flujo de T-500. Condicionante superpuesto áreas inundables CS3.
4. Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.
5. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
6. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.





## AC 22.1. ALDAITURRIAGA CENTRO

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito ubicado en la parte Sur del núcleo urbano que se caracteriza por estar desarrollado.

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 39.810 m<sup>2</sup>.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación de los desarrollos industriales existentes que forman parte del ámbito.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales - ciclables como de los servicios urbanos necesarios.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industrial.

Superficie 38.830 m<sup>2</sup>.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística sobre rasante

Se consolida la actual. Será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

###### Edificabilidad urbanística bajo rasante

Se consolida la actual. Se permitirá la ampliación de la misma según lo establecido en la Normativa General.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

Industria manufacturera

## AC 22.1. ALDAITURRIAGA CENTRO

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito ubicado en la parte Sur del núcleo urbano que se caracteriza por estar desarrollado.

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 39.810 m<sup>2</sup>.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Consolidación de los desarrollos industriales existentes que forman parte del ámbito.

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales - ciclables como de los servicios urbanos necesarios.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industrial.

Superficie 38.830 m<sup>2</sup>.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística sobre rasante

Se consolida la actual. Será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

###### Edificabilidad urbanística bajo rasante

Se consolida la actual. Se permitirá la ampliación de la misma según lo establecido en la Normativa General.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

[1| industria manufacturera e I2 Almacén.](#)

~~Industria manufacturera.~~



#### Usos compatibles

I2 almacén, I3 comercio al por mayor, T1 comercial, T2 Hostelero, T3 Aparcamiento en edificio, CM1 usos varios, EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c ), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), IS5 Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: IS5a, IS5c, IS5d, y IS5e), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el art. 33 de la Normativa General.

#### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

#### ZONA 2

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria. Superficie 980 m<sup>2</sup>

Se trata de la línea de Renfe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

#### 2.4 NUEVAS ACTUACIONES A EJECUTAR DENTRO DE LOS SISTEMAS LOCALES

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales-ciclistas como de los servicios urbanos necesarios.

#### 2.5 RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Conservación y Ornato, Consolidación, Reforma, Ampliación (bajo rasante), Demolición y Sustitución.

#### 2.6 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

#### 2.7 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El ámbito está dentro de la zona declarada como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y tendrá que cumplir con las medidas correctoras determinadas por el Plan Zonal.

En lo relativo a la presentación de estudios de impacto acústico y autorizaciones de las personas titulares de las infraestructuras con ZSA a proyectos de edificación y urbanización será de aplicación lo establecido en el art. 30.3 del Decreto 213/2012.

#### 2.8 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

No se contempla.

#### Usos compatibles

~~I2 almacén~~, I3 comercio al por mayor, T1 comercial, T2 Hostelero, T3 Aparcamiento en edificio, CM1 usos varios, EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c ), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), IS5 Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: IS5a, IS5c, IS5d, y IS5e), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el art. 33 de la Normativa General.

#### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

#### ZONA 2

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria. Superficie 980 m<sup>2</sup>

Se trata de la línea de Renfe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la Normativa Particular.

#### 2.4 NUEVAS ACTUACIONES A EJECUTAR DENTRO DE LOS SISTEMAS LOCALES

Acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito para dotar tanto de nuevos espacios peatonales-ciclistas como de los servicios urbanos necesarios.

#### 2.5 RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

Conservación y Ornato, Consolidación, Reforma, Ampliación (bajo rasante), Demolición y Sustitución.

#### 2.6 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

#### 2.7 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El ámbito está dentro de la zona declarada como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y tendrá que cumplir con las medidas correctoras determinadas por el Plan Zonal.

En lo relativo a la presentación de estudios de impacto acústico y autorizaciones de las personas titulares de las infraestructuras con ZSA a proyectos de edificación y urbanización será de aplicación lo establecido en el art. 30.3 del Decreto 213/2012.

#### 2.8 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

No se contempla.



### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano consolidado.

#### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Las intervenciones de nueva planta que se realicen en parcelas no edificadas se llevarán a cabo a través de actuaciones aisladas o de dotación.

#### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

##### SUBZONA PARCELAS INDUSTRIALES b

###### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística.

Se consolida la actual (la edificabilidad materializada con la preceptiva licencia). Será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

En el caso de ampliaciones de la edificabilidad bajo rasante se tratarán como actuaciones de dotación para la materialización de la participación en las plusvalías generadas y el cumplimiento de reservas de suelo destinado a la red de sistemas locales.

###### Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

###### Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el plano XI.0 6 Alienaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

###### Perfil

El preexistente.

###### Altura máxima y vuelos

Se ajustarán a lo estipulado en la Normativa General para este tipo de parcela en el artículo de Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

###### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

I1 categorías 1, 2 y 3, sin limitación de superficies máximas

###### Usos compatibles

Industrial: I1 categoría 4, I2 (categoría 1 y 2).

Terciario: T3 (categoría 1, 2 y 3).

### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano consolidado.

#### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Las intervenciones de nueva planta que se realicen en parcelas no edificadas se llevarán a cabo a través de actuaciones aisladas o de dotación.

#### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

##### SUBZONA PARCELAS INDUSTRIALES b

###### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

###### Edificabilidad urbanística.

Se consolida la actual (la edificabilidad materializada con la preceptiva licencia). Será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

En el caso de ampliaciones de la edificabilidad bajo rasante se tratarán como actuaciones de dotación para la materialización de la participación en las plusvalías generadas y el cumplimiento de reservas de suelo destinado a la red de sistemas locales.

###### Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

###### Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el plano XI.0 6 ~~Alienaciones~~Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

###### Perfil

El preexistente.

###### Altura máxima y vuelos

Se ajustarán a lo estipulado en la Normativa General para este tipo de parcela en el artículo de Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

###### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

I1 categorías 1, 2 y 3, sin limitación de superficies máximas; ~~y I2 categorías 1, 2, 3 y 4, sin limitación de superficies máximas.~~

###### Usos compatibles

Industrial: I1 categoría 4, ~~I2 (categoría 1 y 2).~~

Terciario: T3 (categoría 1, 2 y 3).



Se autorizan los usos de I2 categoría 3, I3, T1 y T2 en las actividades existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan.

Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

#### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

### 3. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la Normativa General.

#### SUBZONA PARCELAS VIARIAS e1

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

#### SUBZONA PARCELAS ZONAS VERDES f1

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

#### 3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN

##### Edificaciones disconformes o fuera de ordenación

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alienaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

##### Coefficientes de ponderación

Los establecidos en el Documento C Estudio Económico.

##### Régimen de ejecución y conservación

##### Régimen de ejecución y sistema de actuación

No se contemplan.

##### Plazos de ejecución

Los establecidos en el Documento C3 Programa de Actuación.

Se autorizan los usos de ~~I2 categoría 3~~; I3, T1 y T2 en las actividades existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan.

Infraestructuras de servicios básicas.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

~~El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.~~

#### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

### 3. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la Normativa General.

#### SUBZONA PARCELAS VIARIAS e1

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global E.

#### SUBZONA PARCELAS ZONAS VERDES f1

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la Normativa Particular para la Zona Global F.

#### 3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN

##### Edificaciones disconformes o fuera de ordenación

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 ~~Alienaciones~~[Alineaciones](#) y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

##### Coefficientes de ponderación

Los establecidos en el Documento C Estudio Económico.

##### Régimen de ejecución y conservación

##### Régimen de ejecución y sistema de actuación

No se contemplan.

##### Plazos de ejecución

Los establecidos en el Documento C3 Programa de Actuación.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatu Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTIC puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegotiza.araba.eus/amurrio/validacionDoc/?entidad=AMURRIO u0144708b00e1c1056f07e9374050e17d

4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

1. Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
3. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
4. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.

4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

1. Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento.
3. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
4. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:	Data / Fecha:
DAVID GUINEA ALDAMA (AIALUR SL)	28/05/2025 14:23



## AI 23. MASKURIBAI-LARRINBE

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito discontinuo ubicado una parte en la unidad del polígono industrial de Maskuribai sita en la calle Maskuribai y Amurrio Ferrocarriles, y la otra parte está en el polígono industrial de Larrinbe junto a la zona equipamental.

Su delimitación se refleja en el plano E3 .01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 13.000 m2.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Transferir la edificabilidad urbanística industrial del polígono de Larrinbe al polígono de Maskuribai.

Generar una parcela equipamental pública de mayor tamaño en el polígono de Larrinbe que permita reducir el impacto ambiental del polígono al liberar de edificaciones industriales el meandro formado por el arroyo Zankueta.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industria. Superficie 13.000 m2.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Edificabilidad urbanística sobre rasante	7.200 m2(t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante	3.600 m2(t)

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

I1 industria manufacturera.

###### Usos compatibles

I2 Almacén, I3 Comercio al por mayor, T1 terciario, CM1 usos varios (prohibido: CM1c), EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), ISS Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: ISSa, ISSc, ISSd, y ISSe), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.

## AI 23. MASKURIBAI-LARRINBE

### 1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

Se trata de un ámbito discontinuo ubicado una parte en la unidad del polígono industrial de Maskuribai sita en la calle Maskuribai y Amurrio Ferrocarriles, y la otra parte está en el polígono industrial de Larrinbe junto a la zona equipamental.

Su delimitación se refleja en el plano E3 .01 Clasificación del suelo y ámbitos de Ordenación Urbanística del documento E. Planos de este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 13.000 m2.

### 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Transferir la edificabilidad urbanística industrial del polígono de Larrinbe al polígono de Maskuribai.

Generar una parcela equipamental pública de mayor tamaño en el polígono de Larrinbe que permita reducir el impacto ambiental del polígono al liberar de edificaciones industriales el meandro formado por el arroyo Zankueta.

#### 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo urbano.

#### 2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL

##### ZONA 1

Zona Global B. Industria. Superficie 13.000 m2.

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Edificabilidad urbanística sobre rasante	7.200 m2(t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante	3.600 m2(t)

##### 2. RÉGIMEN DE USO.

###### Uso característico

I1 industria manufacturera.

###### Usos compatibles

I2 Almacén, I3 Comercio al por mayor, T1 terciario, CM1 usos varios (prohibido: CM1c), EL espacios libres, EQ equipamientos (prohibido: EQ2b, EQ2d, EQ2f, EQ9b, EQ9c y EQ9d), IS1 Infraestructuras de abastecimiento y distribución de agua (prohibido: IS1b y IS1c), IS2 Infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales (prohibido: IS2b), IS3 Infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica (prohibido: IS3d, IS3g y IS3h), IS4 Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización (prohibido: IS4d y IS4e), ISS Infraestructuras de abastecimiento de combustibles (prohibido: ISSa, ISSc, ISSd, y ISSe), IS6 Infraestructuras de gestión de residuos (prohibido: IS6b, IS6e, IS6f y IS6g), y CF cauces fluviales y láminas de agua.



El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en la el art. 3 3 de la Normativa General.

#### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

#### 2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

Se generará una parcela equipamental pública de mayor tamaño en el polígono de Larrinbe que permita reducir el impacto ambiental del polígono al liberar de edificaciones industriales el meandro formado por el arroyo Zankueta.

#### 2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General.

#### 2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

##### Programación y plazos

Los establecidos en el Programa de Actuación del Plan General.

##### Régimen de obtención de sistemas generales

No se contemplan.

#### 2.7 CARGAS DE URBANIZACIÓN

No se contemplan.

#### 2.8 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

#### 2.9 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

No se contemplan.

#### 2.10 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los que aparecen reflejados en la Relación de Bienes de Patrimonio Cultural en el documento D. Catálogo.

### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano no consolidado.

#### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Una Actuación Integrada Al.2 3.

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en ~~ta~~ el art. 3 3 de la Normativa General.

#### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

#### 2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES

Se generará una parcela equipamental pública de mayor tamaño en el polígono de Larrinbe que permita reducir el impacto ambiental del polígono al liberar de edificaciones industriales el meandro formado por el arroyo Zankueta.

#### 2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación pormenorizada se define en el presente Plan General.

#### 2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

##### Programación y plazos

Los establecidos en el Programa de Actuación del Plan General.

##### Régimen de obtención de sistemas generales

No se contemplan.

#### 2.7 CARGAS DE URBANIZACIÓN

No se contemplan.

#### 2.8 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el Estudio Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

#### 2.9 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

No se contemplan.

#### 2.10 CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS O ELEMENTOS SINGULARES Y ÁREAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Los que aparecen reflejados en la Relación de Bienes de Patrimonio Cultural en el documento D. Catálogo.

### 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO

Suelo urbano no consolidado.

#### 3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES

Una Actuación Integrada Al.2 3.



### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b.1

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Superficie: 6.120 m2.

##### Edificabilidad urbanística.

Máxima sobre rasante	7.200 m2(t)
Máxima bajo rasante	3.600 m2 (t)
Máxima total	10.800 m2 t)

##### 2. PARÁMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

##### Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

##### Ocupación mínima

La ocupación mínima de la edificación será el 30% del ámbito.

##### Perfil

PB + 1.

##### Altura máxima y vuelos

Se ajustarán a lo estipulado en la Normativa General para este tipo de parcela en el artículo de Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación, para un perfil de PB + 1.

##### 3. RÉGIMEN DE USO.

##### Uso característico

I1 Industria manufacturera categoría 1, 2 y 3.

##### Usos compatibles

Terciario: T1 categorías 1 y 2, T2, T3b en bajo rasante, T4.

Infraestructuras: IS1a, IS2a, IS3a, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, e IS5b.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45%. No se establece porcentaje mínimo. El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.

##### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

### 3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

#### SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b.1

##### 1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Superficie: 6.120 m2.

##### Edificabilidad urbanística.

Máxima sobre rasante	7.200 m2(t)
Máxima bajo rasante	3.600 m2 t)
Máxima total	10.800 m2 (t)

##### 2. PARÁMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

##### Alineaciones y rasantes

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

##### Ocupación mínima

La ocupación mínima de la edificación será el 30% del ámbito.

##### Perfil

PB + 1.

##### Altura máxima y vuelos

Se ajustarán a lo estipulado en la Normativa General para este tipo de parcela en el artículo de Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación, para un perfil de PB + 1.

##### 3. RÉGIMEN DE USO.

##### Uso característico

I1 Industria manufacturera categoría 1, 2 y [3 y 4](#).

##### Usos compatibles

[Industrial: I2 Almacén, I3 Comercio al por mayor.](#)

Terciario: T1 [categorías [1, y 2, 3 y 4](#)], T2, T3b en bajo rasante, T4.

[Equipamental: EQ1, EQ2 \(todos salvo EQ2b, EQ2d, EQ2f\), EQ3, EQ4a, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7b, EQ7c, EQ8, EQ9a, EQ9e, EQ9f.](#)

Infraestructuras: IS1a, IS2a, IS3a, IS3c, IS3e, IS3f, IS4a, e IS5b.

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45% [de la superficie total del Ámbito](#). No se establece porcentaje mínimo. ~~El porcentaje máximo de cada uso compatible será de 45%. No se establece porcentaje mínimo.~~

##### Usos prohibidos

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**4. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO g2.1****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

Superficie: 6.880 m2.

**Edificabilidad física**

Máxima sobre rasante 1 m2 (t) / m2 (s)

Máxima bajo rasante 0,5 m2 (t) 1 m2 (s)

**Parámetros reguladores de la forma de la edificación.****Alineaciones y rasantes**

Las establecidas en el plano X1.05 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General. Si bien, se retirará un mínimo de 30 m del arroyo Zankueta en la zona que colinda con él.

**Perfil**

No se limita.

**Altura máxima y vuelos**

No se limitan.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso principal**

EQ2a Instalaciones deportivas al aire libre.

**Usos compatibles**

Equipamental: EQ1, EQ2e, EQ2g, EQ3, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7e, EQ8, EQ9a. T1 y T2 Categoría 1 (en régimen de concesión administrativa) .

Viarios: CM1a, CM1b

Infraestructuras de servicios básicas.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3.4 CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN****Cumplimiento de estándares**

En cuanto a la materialización de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamiento de la red de sistemas locales se aplicará al incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente atribuida por las Normas Subsidiarias precedentes, este incremento es de 528 m2 (t).

**4. RÉGIMEN DE DOMINIO.**

Lo establecido en la Normativa General.

**SUBZONA PARCELA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO g2.1****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

Superficie: 6.880 m2.

**Edificabilidad física**

Máxima sobre rasante 1 m2 (t) / m2 (s)

Máxima bajo rasante 0,5 m2 (t) 1 m2 (s)

**Parámetros reguladores de la forma de la edificación.****Alineaciones y rasantes**

Las establecidas en el plano X1.05 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General. Si bien, se retirará un mínimo de 30 m del arroyo Zankueta en la zona que colinda con él.

**Perfil**

No se limita.

**Altura máxima y vuelos**

No se limitan.

**2. RÉGIMEN DE USO.****Uso principal**

EQ2a Instalaciones deportivas al aire libre.

**Usos compatibles**

Equipamental: EQ1, EQ2e, EQ2g, EQ3, EQ5, EQ6, EQ7a, EQ7e, EQ8, EQ9a. T1 y T2 Categoría 1 (en régimen de concesión administrativa).

Viarios: CM1a, CM1b

Infraestructuras de servicios básicas.

**Usos prohibidos**

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

**3.4 CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN****Cumplimiento de estándares**

En cuanto a la materialización de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamiento de la red de sistemas locales se aplicará al incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente atribuida por las Normas Subsidiarias precedentes, este incremento es de 528 m2 (t).



En cuanto a la materialización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se aplicará al incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente atribuida por las Normas Subsidiarias precedentes, este incremento es de 52 8 m2 (t).

#### Edificaciones disconformes o fuera de ordenación

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

#### Coefficientes de ponderación

Los establecidos con carácter general en este Plan General. Régimen de ejecución y conservación

#### Régimen de ejecución y sistema de actuación

Régimen de ejecución público y sistema de actuación por Cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

#### Plazos de ejecución

A partir de la aprobación definitiva del PGOU 12 meses para la aprobación del PAU, 16 meses para el PR y 18 meses para el PU. Se prevé la ejecución de ordenación urbanística en el plazo máximo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

#### Conservación

Las personas titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 20 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización del Área.

### 4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

- Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al arroyo Zankueta será de 10 m en tramos encauzados y 12 m en el resto.  
Las actuaciones que se realicen dentro de la zona de policía de cauces necesitarán la autorización previa de la Administración Hidráulica competente.  
Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica.  
Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
- Retiros de la urbanización y edificación establecidos por la Norma Foral de Carreteras.
- Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.
- Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
- El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.

En cuanto a la materialización de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se aplicará al incremento de edificabilidad urbanística sobre la previamente atribuida por las Normas Subsidiarias precedentes, este incremento es de 52 8 m2 (t).

#### Edificaciones disconformes o fuera de ordenación

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alineaciones y Rasantes del documento E. Planos de este Plan General.

#### Coefficientes de ponderación

Los establecidos con carácter general en este Plan General. Régimen de ejecución y conservación

#### Régimen de ejecución y sistema de actuación

Régimen de ejecución público y sistema de actuación por Cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el Programa de Actuación Urbanizadora.

#### Plazos de ejecución

A partir de la aprobación definitiva del PGOU 12 meses para la aprobación del PAU, 16 meses para el PR y 18 meses para el PU. Se prevé la ejecución de ordenación urbanística en el plazo máximo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

#### Conservación

Las personas titulares de las parcelas de este Área deberán constituir una Entidad Administrativa de Conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 20 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización del Área.

### 4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

El ámbito cuenta, entre otros, con los siguientes condicionantes superpuestos:

- Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al arroyo Zankueta será de 10 m en tramos encauzados y 12 m en el resto.  
Las actuaciones que se realicen dentro de la zona de policía de cauces necesitarán la autorización previa de la Administración Hidráulica competente.  
Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica.  
Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
- Retiros de la urbanización y edificación establecidos por la Norma Foral de Carreteras.
- Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.
- Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la Normativa General como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.
- El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del Inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.