

elizondo auzoa 31 3º. 48330 Lemoa.
T- 94 6312088
iazestudio@infonegocio.com

portuondo auzoa 6. 48360 Mundaka.
T- 94 6876936
iazestudio@yahoo.es

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BAKIO

ARQUITECTO: **Iskander Atutxa Zalduegi**

PROMOTOR: **Ayuntamiento de Bakio**

FECHA: **Febrero 2008**

1.- ENCARGO.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Bakio, encarga la redacción del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias (NN.SS) de Bakio, al Arquitecto, D. Iskander Atutxa Zalduegi, colegiado nº 2316 del C.O.A.V.N, Delegación de Bizkaia. Resumidamente, consiste en la incorporación en los Sistemas Generales Fluvial y Vial, los terrenos adyacentes a cauces fluviales y viales.

2.- FINES Y OBJETIVOS.

Las NNSS de Bakio clasifican en la actualidad el suelo que nos ocupa como suelo urbano consolidado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

El objeto de la presente modificación de NN.SS. consiste en definir las superficies de los diferentes ámbitos afectados, destinadas a la mejora del cauce fluvial y la vialidad existente y proyectada, especificando para ello las superficies destinadas al Sistema General Fluvial y las destinadas al Sistema General Vial.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE Y LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

En la actualidad existen diferentes áreas urbanizadas o con previsión de urbanizar en los márgenes de los ríos Estepona, Makuena, Itxa, Akaga, Uxiña y Mariortu. Estas zonas están situadas en terrenos inundables afectados por el cauce variable de los ríos. Igualmente, los viales situados próximos a estos carecen del espacio suficiente en ciertos puntos para permitir una circulación fluida y adecuada.

La modificación afecta a varias zonas con diferentes clasificaciones de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Todas ellas adyacentes a los ríos nombrados anteriormente y a viales próximos a los mismos. Mediante la actuación se reduce la superficie susceptible de aprovechamiento de cada sector, ampliando la destinada a uso público. Información detallada en la documentación gráfica.

Los ámbitos afectados situados en **suelo urbano**:

- Zona Residencial Edificada I
- Zona Residencial Edificada II
- Zona Residencial Edificada III
- Zona Residencial Edificada V
- Zona de Planeamiento Diferenciado. Plan Parcial Área K.
- Unidad de Ejecución Urbanística C.1.
- Unidad de Ejecución Urbanística B.D.2.1.
- Unidad de Ejecución Urbanística F.1
- Zona de equipamiento comunitario

Sectores situados en **suelo urbanizable**:

- Sector Residencial S.U.R.1. Areaga 1
- Sector Residencial S.U.R.2. Bakea
- Sector Residencial S.U.R.3. Errenteria

- Sector Residencial S.U.R.4. Solozarra
- Sector Residencial S.U.R.7. Areaga 2

Áreas en **suelo no urbanizable**:

- de protección agroganadera
- de núcleo rural

Teniendo en cuenta la situación descrita anteriormente, se propone la ampliación del cauce fluvial evitando así el riesgo de inundaciones en los ríos Estepona, Makuena, Itxa, Akaga, Uxiña y Mariortu, y la ampliación de ciertos viales facilitando la circulación en ellos.

El sistema adoptado será el siguiente: En suelo urbano la superficie afectada se destinará a la 'Zona de Viales y Áreas Peatonales y Cauces Fluviales' descrita en las normas subsidiarias, en suelo urbanizable pasará a ser 'Sistema General Fluvial o Viario adscrito a sector en suelo urbanizable en ejecución', y en suelo no urbanizable será de 'Protección de Aguas Superficiales o Sistema General de Comunicaciones Viarias'.

4.- PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES Y PROPUESTOS.

4.1.- PARAMETROS URBANISTICOS ACTUALES.

4.1.1.-SUELO URBANO:

■ ART. 216. ZONA RESIDENCIAL EDIFICADA I

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.

- DEFINICIÓN

Esa zona corresponde a las áreas urbanas edificadas con una mayor intensidad constructiva (hasta 0,40 m2/m2), una densidad hasta 40 viviendas por hectárea y una conservación edificatoria adecuada, para las que no están previstas operaciones de reforma interior.

Situaciones y actuaciones admitidas: Se prevén dos situaciones constructivas o subzonas, con las correspondientes actuaciones permisibles:

A.- Edificaciones toleradas. Corresponde esta categoría a las fincas que rebasan la intensidad de 0,40 m2/m2 o la densidad de 40 viviendas/hectárea. Sólo se permiten en estas áreas obras de reforma ornato o rehabilitación. En caso de reedificación se permitirá, a través de figura urbanística legalmente adecuada y con arreglo a los siguientes parámetros:

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Parcela mínima.	500,- m2.
. Superficie máx. Edificable (s/parcela neta)	0,40 m2/m2.
. Ocupación máx.	20%
. Densidad máxima.....	40 viv/Ha

- . Profundidad edificable. S/documentación gráfica.
- . Altura máx. De la edificación. PB + 4 + Ático
- . Alineaciones. S/documentación gráfica.

B.- Edificaciones consolidadas.- Incluye esta categoría el resto de las fincas de esta zona, para las que se intenta mantener la imagen urbanística existente. En ellas se permiten las obras de rehabilitación y sustitución, debiendo en cualquier caso mantener la intensidad edificatoria actualmente existente, por lo que antes de conceder la licencia de derribo se exigirá un estudio urbanístico en el que se refleja la superficie construida, el nº de viviendas, la altura y el nº de plantas de la referida edificación; asimismo será necesaria previamente a la sustitución la redacción de un estudio de detalle en el que se exigirá, cuando sea posible, el cumplimiento de los parámetros de alineaciones y separaciones entre edificios reflejados en el apartado anterior.

- REGIMEN DE USOS

- . Planta sótano
 - Uso principal: APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS
 - Usos permitidos: LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACION, ACTIVIDADES INOCUAS, ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver Observaciones). ACTIVIDADES RECREATIVAS SIN PARTICIPACION, DEPORTE, PROTECCION Y SEGURIDAD.
- . Planta Baja:
 - Uso principal: TERCARIO OFICINAS Y COMERCIO.
 - Usos permitidos: EQUIPAMIENTO (SALVO SERVICIOS URBANOS) ACTIVIDADES INOCUAS, ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver Observaciones) HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES), RESIDENCIAL, AREAS LIBRES (Ver observaciones)
- . Plantas altas:
 - Uso principal: RESIDENCIAL
 - Usos permitidos: HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES).

- OBSERVACIONES:

- . Deberán redactarse Estudios de Detalle con el fin de precisar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Alineaciones, Rasantes, etc.) con la limitación respecto a alineaciones que a tal efecto se fija en el apartado de Parámetros Urbanísticos.
- . A esos efectos podrán incluirse dentro del ámbito del Estudio de Detalle, terrenos calificados dentro de la Zona de Parcela Privada no Edificable, siempre que constituyan una unidad predial.

- . Los usos existentes considerados como tolerados deberán ajustarse de cara a posibles modificaciones en cualquier tipo de actividad a la limitación de:
 - Potencia máxima por Ud. de superficie 0,5 Kw/m2.
 - Máxima potencia instalada para la actividad 30 CV.
- . Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el suelo urbano residencial. En todo caso se establece la limitación de potencia recogida en el párrafo anterior.
- . En las actuaciones de sustitución y cuando sea posible en el resto de las permitidas, la Administración actuante podrá exigir la previa cesión del suelo correspondiente a las ampliaciones de viales previstas en los planos correspondientes de Alineaciones y Rasantes. Cuando se realice una operación de sustitución deberá justificarse la viabilidad urbanística de las parcelas colindantes. Si existieran dudas razonables sobre esa viabilidad, el Ayuntamiento podrá exigir la reordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle para toda el área afectada.
- . El uso Residencial permitido en P. Baja queda condicionado en el caso de vivienda familiar a que la fachada respete una distancia mínima de 1,5 m. de cualquier vial o espacio público.
- . A los efectos de determinar las denominaciones de las nuevas áreas edificables, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 214.
- . Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

■ ART. 217. ZONA RESIDENCIAL EDIFICADA II

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.

- DEFINICIÓN

Esa zona corresponde a las áreas urbanas edificadas con una intensidad constructiva intermedia (hasta 0,35 m2/m2), una densidad hasta 30 viviendas por hectárea y una conservación edificatoria adecuada, para las que no están previstas operaciones de reforma interior.

Situaciones y actuaciones admitidas: Se prevén dos situaciones constructivas o subzonas, con las correspondientes actuaciones permisibles:

A.- Edificaciones toleradas.-. Corresponde esta categoría a las fincas que rebasan la intensidad de 0,35 m2/m2 o la densidad de 35 viviendas/hectárea. Sólo se permiten en estas áreas obras de reforma ornato o rehabilitación. En caso de reedificación se permitirá, a través de figura urbanística legalmente adecuada y con arreglo a los siguientes parámetros:

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Parcela mínima.	500,- m2.
. Superficie máx. edificable (s/parcela neta)	0,35 m2/m2.
. Ocupación máx.	20%

. Densidad máxima.	30 viv./Ha
. Profundidad edificable.	s/documentación gráfica.
. Altura máx. de la edificación.	PB + 4 + Atico
. Alineaciones.	s/documentación gráfica.

B.- Edificaciones consolidadas.- Incluye esta categoría el resto de las fincas de esta zona, para las que se intenta mantener la imagen urbanística existente. En ellas se permiten las obras de rehabilitación y sustitución, debiendo en cualquier caso mantener la intensidad edificatoria actualmente existente, por lo que antes de conceder la licencia de derribo se exigirá un estudio urbanístico en el que se refleja la superficie construida, el nº de viviendas, la altura y el nº de plantas de la referida edificación; asimismo será necesaria previamente a la sustitución la redacción de un estudio de detalle en el que se exigirá, cuando sea posible, el cumplimiento de los parámetros de alineaciones y separaciones entre edificios reflejados en el apartado anterior.

- REGIMEN DE USOS

. Planta sótano VEHÍCULOS	Uso principal:	APARCAMIENTO DE	
	Usos permitidos:	LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACION,	
(Ver ACTIVIDADES INOCUAS,		ACTIVIDADES	M.I.N.P.
		observaciones).	
		ACTIVIDADES RECREATIVAS	
		SIN PARTICIPACION, DEPORTE,	
PROTECCION Y SEGURIDAD			
. Planta Baja: COMERCIO.	Uso principal:	TERCIARIO OFICINAS Y	
	Usos permitidos:	RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO	
(SALVO SERVICIOS URBANOS)		ACTIVIDADES INOCUAS,	
(Ver observaciones)		ACTIVIDADES M.I.N.P.	
		HOSPEDAJE (HOTELES Y	
APARTHOTELES), RESIDENCIAL,		AREAS LIBRES	
. Plantas altas:	Uso principal:	RESIDENCIAL	
	Usos permitidos:	HOSPEDAJE (HOTELES Y	
APARTHOTELES).			

- OBSERVACIONES:

- . Deberán redactarse Estudios de Detalle con el fin de precisar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Alineaciones, Rasantes, etc.) con la limitación respecto a alineaciones que a tal efecto se fija en el apartado de Parámetros Urbanísticos.
- . A esos efectos podrán incluirse dentro del ámbito del Estudio de Detalle, terrenos calificados dentro de la Zona de Parcela Privada no Edificable, siempre que constituyan una unidad predial.

- . Los usos existentes considerados como tolerados deberán ajustarse de cara a posibles modificaciones en cualquier tipo de actividad a la limitación de:
 - Potencia máxima por Ud. de superficie 0,5 Kw/m2.
 - Máxima potencia instalada para la actividad 30 CV.
- . Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el suelo urbano residencial. En todo caso se establece la limitación de potencia recogida en el párrafo anterior.
- . En las actuaciones de sustitución y cuando sea posible en el resto de las permitidas, la Administración actuante podrá exigir la previa cesión del suelo correspondiente a las ampliaciones de viales previstas en los planos correspondientes de Alineaciones y Rasantes.

Cuando se realice una operación de sustitución deberá justificarse la viabilidad urbanística de las parcelas colindantes. Si existieran dudas razonables sobre esa viabilidad, el Ayuntamiento podrá exigir la reordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle para todo el área afectada.
- . El uso Residencial permitido en P. Baja queda condicionado en el caso de vivienda familiar a que la fachada respete una distancia mínima de 1,5 m. de cualquier vial o espacio público.
- . A los efectos de determinar las denominaciones de las nuevas áreas edificables, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 214.
- . Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

■ ART. 218. ZONA RESIDENCIAL EDIFICADA III

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.

- DEFINICIÓN

Esta zona corresponde a las áreas urbanas edificadas con una intensidad constructiva intermedia (hasta 0,22 m2/m2), una densidad hasta 12 viviendas por hectárea y una conservación edificatoria adecuada, para las que no están previstas operaciones de reforma interior.

Situaciones y actuaciones admitidas: Se prevén dos situaciones constructivas o subzonas, con las correspondientes actuaciones permisibles:

A.- Edificaciones toleradas.-. Corresponde esta categoría a las fincas que rebasan la intensidad de 0,22 m2/m2 o la densidad de 12 viviendas/hectárea. Sólo se permiten en estas áreas obras de reforma ornato o rehabilitación. En caso de reedificación se permitirá, a través de figura urbanística legalmente adecuada y con arreglo a los siguientes parámetros:

- PARAMETROS URBANISTICOS

- . Parcela mínima. 1.000,- m2.
- . Superficie máx. Edificable (s/parcela neta) 0,22 m2/m2.

. Ocupación máx.	20%
. Densidad máxima.	12 viv/Ha
. Profundidad edificable.	S/documentación gráfica.
. Altura máx. De la edificación.	PB + 1 + Ático
. Alineaciones. A calle y linderos.	4,- m. salvo acuerdo entre colindantes..
. Separación mínima entre edificios.....	Semisuma de las alturas.

B.- Edificaciones consolidadas.- Incluye esta categoría el resto de las fincas de esta zona, para las que se intenta mantener la imagen urbanística existente. En ellas se permiten las obras de rehabilitación y sustitución, debiendo en cualquier caso mantener la intensidad edificatoria actualmente existente, por lo que antes de conceder la licencia de derribo se exigirá un estudio urbanístico en el que se refleja la superficie construida, el nº de viviendas, la altura y el nº de plantas de la referida edificación; asimismo será necesaria previamente a la sustitución la redacción de un estudio de detalle en el que se exigirá, cuando sea posible, el cumplimiento de los parámetros de alineaciones y separaciones entre edificios reflejados en el apartado anterior.

- REGIMEN DE USOS

. Planta sótano	Uso principal:	APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS
	Usos permitidos:	LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACION, ACTIVIDADES INOCUAS, ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver observaciones). ACTIVIDADES RECREATIVAS SIN PARTICIPACION, DEPORTE, PROTECCION Y SEGURIDAD.
. Planta Baja:	Uso principal:	RESIDENCIAL
	Usos permitidos:	TERCIARIO OFICINAS Y COMERCIO, EQUIPAMIENTO (SALVO SERVICIOS URBANOS) ACTIVIDADES INOCUAS, ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver observaciones) HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES), RESIDENCIAL, AREAS LIBRES
. Plantas altas:	Uso principal:	RESIDENCIAL
	Usos permitidos:	HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES).

- OBSERVACIONES:

. Deberán redactarse Estudios de Detalle con el fin de precisar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Alineaciones, Rasantes, etc.) con la limitación respecto a alineaciones que a tal efecto se fija en el apartado de Parámetros Urbanísticos.

- . A esos efectos podrán incluirse dentro del ámbito del Estudio de Detalle, terrenos calificados dentro de la Zona de Parcela Privada no Edificable, siempre que constituyan una unidad predial.
- . Los usos existentes considerados como tolerados deberán ajustarse de cara a posibles modificaciones en cualquier tipo de actividad a la limitación de:
 - Potencia máxima por Ud. de superficie 0,5 Kw/m2.
 - Máxima potencia instalada para la actividad 30 CV.
- . Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el suelo urbano residencial. En todo caso se establece la limitación de potencia recogida en el párrafo anterior.
- . En las actuaciones de sustitución y cuando sea posible en el resto de las permitidas, la Administración actuante podrá exigir la previa cesión del suelo correspondiente a las ampliaciones de viales previstas en los planos correspondientes de Alineaciones y Rasantes.

Cuando se realice una operación de sustitución deberá justificarse la viabilidad urbanística de las parcelas colindantes. Si existieran dudas razonables sobre esa viabilidad, el Ayuntamiento podrá exigir la reordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle para toda el área afectada.
- . El uso Residencial permitido en P. Baja queda condicionado en el caso de vivienda familiar a que la fachada respete una distancia mínima de 1,5 m. de cualquier vial o espacio público.
- . A los efectos de determinar las denominaciones de las nuevas áreas edificables, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 214.
- . Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

■ ART. 220. ZONA RESIDENCIAL EDIFICADA V

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.

- DEFINICIÓN

Esa zona corresponde a las áreas urbanas edificadas con una menor intensidad constructiva (hasta 0,18 m2/m2), una densidad hasta 8 viviendas por hectárea y una conservación edificatoria adecuada, para las que no están previstas operaciones de reforma interior.

Situaciones y actuaciones admitidas: Se prevén dos situaciones constructivas o subzonas, con las correspondientes actuaciones permisibles:

A.- Edificaciones toleradas.- Corresponde esta categoría a las fincas que rebasan la intensidad de 0,18 m2/m2 o la densidad de 8 viviendas/hectárea. Sólo se permiten en estas áreas obras de reforma ornato o rehabilitación. En caso de reedificación se permitirá, a través de figura urbanística legalmente adecuada y con arreglo a los siguientes parámetros:

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Parcela mínima.	1.000,- m2.
. Superficie máx. Edificable (s/parcela neta)	0,18 m2/m2.
. Ocupación máx.	18%
. Densidad máxima.	8 viv/Ha
. Profundidad edificable.	s/documentación gráfica.
. Altura máx. De la edificación.	PB + 1 + Ático
. Alineaciones. A calle y linderos.	4,- m. salvo acuerdo entre colindantes..
. Separación mínima entre edificios.....	Semisuma de las alturas.

B.- Edificaciones consolidadas.- Incluye esta categoría el resto de las fincas de esta zona, para las que se intenta mantener la imagen urbanística existente. En ellas se permiten las obras de rehabilitación y sustitución, debiendo en cualquier caso mantener la intensidad edificatoria actualmente existente, por lo que antes de conceder la licencia de derribo se exigirá un estudio urbanístico en el que se refleja la superficie construida, el nº de viviendas, la altura y el nº de plantas de la referida edificación; asimismo será necesaria previamente a la sustitución la redacción de un estudio de detalle en el que se exigirá, cuando sea posible, el cumplimiento de los parámetros de alineaciones y separaciones entre edificios reflejados en el apartado anterior.

- REGIMEN DE USOS

. Planta sótano	Uso principal:	APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS
	Usos permitidos:	LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACION, ACTIVIDADES INOCUAS, ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver observaciones). ACTIVIDADES RECREATIVAS SIN PARTICIPACION, DEPORTE, PROTECCION Y SEGURIDAD.
. Planta Baja:	Uso principal:	RESIDENCIAL
	Usos permitidos:	TERCIARIO OFICINAS Y COMERCIO, EQUIPAMIENTO (SALVO SERVICIOS URBANOS) ACTIVIDADES INOCUAS, ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver observaciones) HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES), RESIDENCIAL, AREAS LIBRES
. Plantas altas:	Uso principal:	RESIDENCIAL
	Usos permitidos:	HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES).

- OBSERVACIONES:

- . Deberán redactarse Estudios de Detalle con el fin de precisar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Alineaciones, Rasantes, etc.) con la limitación respecto a alineaciones que a tal efecto se fija en el apartado de Parámetros Urbanísticos.
- . A esos efectos podrán incluirse dentro del ámbito del Estudio de Detalle, terrenos calificados dentro de la Zona de Parcela Privada no Edificable, siempre que constituyan una unidad predial.
- . Los usos existentes considerados como tolerados deberán ajustarse de cara a posibles modificaciones en cualquier tipo de actividad a la limitación de:
 - Potencia máxima por Ud. de superficie 0,5 Kw/m2.
 - Máxima potencia instalada para la actividad 30 CV.
- . Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el suelo urbano residencial. En todo caso se establece la limitación de potencia recogida en el párrafo anterior.
- . En las actuaciones de sustitución y cuando sea posible en el resto de las permitidas, la Administración actuante podrá exigir la previa cesión del suelo correspondiente a las ampliaciones de viales previstas en los planos correspondientes de Alineaciones y Rasantes.

Cuando se realice una operación de sustitución deberá justificarse la viabilidad urbanística de las parcelas colindantes. Si existieran dudas razonables sobre esa viabilidad, el Ayuntamiento podrá exigir la reordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle para toda el área afectada.
- . El uso Residencial permitido en P. Baja queda condicionado en el caso de vivienda familiar a que la fachada respete una distancia mínima de 1,5 m. de cualquier vial o espacio público.
- . A los efectos de determinar las denominaciones de las nuevas áreas edificables, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 214.
- . Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

■ UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA C.1.

Art. 222. ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA

Corresponde a una zona de nueva edificación dentro de las posibilidades establecidas por los parámetros urbanísticos fijados, que están enfocados a vivienda colectiva a través de bloques impuestos. Salvo en el caso de la U.E.C.4 en que se prevé una vivienda unifamiliar.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.

- PARAMETROS URBANISTICOS

- . Parcela mínima. 400,- m2.

- . Superficie máx. Edificable (s/parcela bruta) S/ ficha de cada unidad.
- . Ocupación máx. Bloque impuesto s/documentación gráfica.
- . Densidad máxima. 30 viv./Ha (Ver ficha de cada unidad)
- . Profundidad edificable. s/documentación gráfica.
- . Altura máx. de la edificación. S/ Unidades de Ejecución.
- . Alineaciones. S/documentación gráfica.

- REGIMEN DE USOS

- . Planta sótano
 - Uso principal: APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS
 - Usos permitidos: LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACIÓN
ACTIVIDADES INÓCUAS,
ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver observaciones),
ACTIVIDADES RECREATIVAS SIN PARTICIPACION,
DEPORTE,
PROTECCION Y SEGURIDAD
- . Planta Baja:
 - Uso principal: TERCARIO OFICINAS Y COMERCIO
 - Usos permitidos: RESIDENCIAL,
EQUIPAMIENTO (SALVO SERVICIOS URBANOS)
ACTIVIDADES INOCUAS,
ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver observaciones)
HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES),
RESIDENCIAL
AREAS LIBRES
- . Plantas altas:
 - Uso principal: RESIDENCIAL
 - Usos permitidos: HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTHOTELES).

- OBSERVACIONES:

- . Podrán redactarse Estudios de Detalle con el fin de precisar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Alineaciones, Rasantes, etc.) con la limitación respecto a alineaciones que a tal efecto se fija en el apartado de Parámetros Urbanísticos.
- . Los usos existentes considerados como tolerados deberán ajustarse de cara a posibles modificaciones en cualquier tipo de actividad a la limitación de:
 - Potencia máxima por Ud. de superficie 0,5 Kw/m2.
 - Máxima potencia instalada para la actividad 30 CV.
- . Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el suelo urbano residencial. En todo caso se establece la limitación de potencia recogida en el párrafo anterior.

- . En las actuaciones de sustitución y cuando sea posible en el resto de las permitidas, la Administración actuante podrá exigir la previa cesión del suelo correspondiente a las ampliaciones de viales previstas en los planos correspondientes de Alineaciones y Rasantes.
- . El uso Residencial permitido en P. Baja queda condicionado en el caso de vivienda familiar a que la fachada respete una distancia mínima de 1,5 m. de cualquier vial o espacio público.
- . A los efectos de determinar las denominaciones de las nuevas áreas edificables, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 214.
- . Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

Se delimitan las siguientes unidades de ejecución recogidas en la documentación gráfica.

U.E.	Superficie	Nº Viv.	Tipología	Altura	Sistema de Actuación
U.E.C.1	2.320,- m2.	7,- Viv.	Colectiva	PB + 3 + A (13 m. a alero)	Compensac
U.E.C.2	1.144,- m2.	3,- Viv.	Colectiva adosada	PB + 1 + A (8 m. a alero)	Compensac
U.E.C.3	2.760,- m2.	6,- Viv	Colectiva	PB + 2 + A (10 m. a alero)	Compensac
U.E.C.4	441,- m2.	1,- Viv.	Unifamiliar	PB + 1 + A (8 m. a alero)	Compensac

En los apartados 222.1, 222.2, 222.3 y 222.4 de este artículo, se recogen las condiciones particulares de cada una de las unidades de ejecución.

Art. 222.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA C.1.

1. DATOS DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie total U.E.U..... 2.320,- m2.
- Uso característico. Residencial (Vivienda Colectiva)
- Nº de viviendas..... 7,-
- Superficie máxima edificable s/rasante. 812,- m2.
- Ocupación máxima (s/parcela neta). Bloque impuesto s/documentación gráfica
- Altura máxima de la edificación. s/documentación gráfica
- Profundidad edificable..... S/documentación gráfica
- Alineaciones. s/documentación gráfica.

UNIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA B.D.2.1.

Art. 224. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD II.

- DEFINICION

Corresponde a una zona de nueva edificación dentro de las posibilidades establecidas por los parámetros urbanísticos fijados y que están enfocados a vivienda uni o bifamiliar aislada.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos: P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO

- PARAMETROS URBANISTICOS.

. Parcela mínima.	1.000,- m2.
. Superficie máx. edificable (s(parcela bruta)	0,18 m2/m2. (Ver Ficha de cada unidad)
. Ocupación máx. (s/parcela neta).	18%
. Densidad.	8 viv/Ha. (Ver ficha de cad unidad)
. Profundidad edificable.	S/documentación gráfica.
. Altura máx. de la edificación.	PB + 1+ Atico (8 m. a alero)
. Alineaciones: A calle y lindero.	4,00 m. (salvo las excepciones recogidas en la documentación gráfica) y colindantes.
salvo acuerdo entre	
. Entre edificios.	Semisuma de las alturas.

- REGIMEN DE USOS

. Planta sótano:	Uso principal:	APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS
	Usos permitidos:	LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACION.
. Plantas baja y altas:	Uso principal:	RESIDENCIAL
	Usos permitidos:	EQUIPAMIENTO (SALVO SERVICIOS URBANOS), HOSPEDAJE (HOTELES Y APARTOTELES).

- OBSERVACIONES:

. Podrán redactarse Estudios de Detalle con el fin de precisar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Rasantes, etc.)

. Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el Suelo Urbano Residencial.

En todo se establece la siguiente limitación de potencia instalada:

- Potencia máxima por Ud. de superficie.	0,5 Kw/m2.
- Potencia máxima instalada para la actividad.....	30,0 CV.

- . El uso Residencial permitido en P. Baja queda condicionado en el caso de vivienda familiar a que la fachada respete una distancia mínima de 1,5 m. de cualquier vial o espacio público.
- . A los efectos de determinar las denominaciones de las nuevas áreas edificables, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 214.
- . Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

Se delimitan las siguientes unidades de ejecución recogidas en la documentación gráfica.

U.E.	Superficie	Nº Viv.	Tipología	Sistema de Actuación
U.E.BD.2.1	3.017,- m2.	2,- Viv.	Unifamiliar	Compensación
U.E.BD.2.2	13.225,- m2.	10,- Viv.	Unifamiliar	Compensación
U.E.BD.2.3	16.449,- m2.	13,- Viv.	Unif. o bifamiliar	Compensación
U.E.BD.2.4	3.800,- m2.	3,- Viv.	Unifamiliar	Compensación
U.E.BD.2.5	1.600,- m2.	1,- Viv.	Unifamiliar	Compensación

En los apartados 224.1, 224.2, 224.3, 224.4 y 224.5 de este artículo, se recogen las condiciones particulares de cada unidad de ejecución.

Art. 224.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION URBANISTICA B.D.2.1.

1. DATOS DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie total U.E.U..... 3.017,- m2.
- Uso característico. Residencial (Vivienda de Baja Densidad)
- Nº de viviendas..... 2,-
- Superficie máxima edificable s/rasante. 543,- m2.
- Ocupación máxima (s/parcela neta). 18%
- Altura máxima de la edificación. s/documentación gráfica
- Profundidad edificable..... s/documentación gráfica
- Alineaciones. s/documentación gráfica

■ **ZONA DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO. PLAN PARCIAL ÁREA K.**

Art. 239. ZONA DE PLANEAMIENTO DIFERENCIADO

- DEFINICION

Se trata de un área de planeamiento en suelo urbano cuya regulación se remite a un documento aprobado con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias.

- DELIMITACION

Es el área definida en los documentos de planeamiento cuyo ámbito se encuentra recogida en la serie de planos correspondiente al suelo urbano de acuerdo con la relación siguiente:

PLAN PARCIAL AREA K. (ORDEN FORAL de 12-01-90)

- USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL

- PARAMETROS URBANISTICOS

Superficie del Sector.27.206,- m2.

Número máximo de viviendas. 71,- Viv.

■ **ART. 221. ZONA RESIDENCIAL EN UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- DEFINICION

Corresponde a las áreas destinadas a edificios residenciales dentro de las Unidades de Ejecución que presentan una regulación diferenciada de las Zonas Residenciales Consolidadas. También se incluyen las áreas de planeamiento diferenciado.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS EN SUELO URBANO, así como en los relativos a las condiciones particulares de cada U.E.U.

- PARAMETROS URBANISTICOS

Se encuentran regulados en la documentación gráfica y en los artículos correspondientes a las condiciones particulares de cada U.E.U. y de las áreas de planeamiento diferenciado.

- REGIMEN DE USOS

. Planta sótano	Uso principal: VEHÍCULOS	APARCAMIENTO DE	
(Ver	Usos permitidos: COMUNES DE LA EDIFICACION,	LOCALES GENERALES Y	M.I.N.P.
ACTIVIDADES INOCUAS,	SIN	ACTIVIDADES observaciones).	RIDAD.
PORTE, PROTECCION Y SEGU-	PORTE, PROTECCION Y SEGU-	ACTIVIDADES RECREATIVAS PARTICIPACION, DE-	
. Planta Baja:	Uso principal:	RESIDENCIAL	
	Usos permitidos:	TERCIARIO OFICINAS Y	(SALVO
	COMERCIO.EQUIPAMIENTO		

SERVICIOS URBANOS)

ACTIVIDADES M.I.N.P. (Ver ACTIVIDADES INOCUAS,
HOSPEDAJE (HOTELES Y observaciones).
APARTHOTELES),AREAS LIBRES

. Plantas altas: Uso principal: RESIDENCIAL

 Usos permitidos: HOSPEDAJE (HOTELES Y
 APARTHOTELES).

- OBSERVACIONES:

. Deberán redactarse Estudios de Detalle con el fin de modificar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Rasantes, etc.)

. Las actividades M.I.N.P. permitidas en P. Sótano y P. Baja quedarán condicionadas a las limitaciones que puedan establecerse en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de cara a su ubicación en el Suelo Urbano Residencial.

En todo se establece la siguiente limitación de potencia instalada:

- Potencia máxima por Ud. de superficie. 0,5 Kw/m2.

- Potencia máxima instalada para la actividad. 30,0 CV.

. Deberán preverse un número mínimo de plazas de aparcamiento igual al consignado en los estudios económico-financieros de cada unidad de ejecución.

. El uso Residencial permitido en P. Baja queda condicionado en el caso de vivienda familiar a que la fachada respete una distancia mínima de 1,5 m. de cualquier vial o espacio público.

. A los efectos de determinar las denominaciones de las nuevas áreas edificables, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 214.

. Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

■ **ART. 226. ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

- DEFINICION

Corresponde a los equipamientos actualmente existentes dentro del suelo urbano.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en los planos: P.09 y P.10 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO Y S.A.U. y en los planos P.05 a P.08 de CALIFICACIÓN USOS GLOBALES DEL SUELO.

- PARAMETROS URBANISTICOS.

. Parcela mínima.	La existente.
. Superficie máx. edificable (s(parcela neta)	1,50 m2/m2. (Ver observaciones)
. Ocupación máx. (s/parcela neta).	50%
. Profundidad edificable.	No se fija
. Altura máx. de la edificación.	PB + 2 (Ver observaciones)
. Alineaciones:	S/ documentación gráfica.

- REGIMEN DE USOS

. Planta sótano:	Uso principal:	LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACION
	Usos permitidos:	EQUIPAMIENTO.
. Plantas baja y altas:	Uso principal:	EQUIPAMIENTO
	Usos permitidos:	LOCALES GENERALES Y COMUNES DE LA EDIFICACION.
		HOSPEDAJE (Exclusivamente en las parcelas de Torrea y Feliena).

- OBSERVACIONES:

- . Podrán redactarse Estudios de Detalle con el fin de modificar los parámetros urbanísticos establecidos por remisión a la documentación gráfica (profundidad edificable, Alineaciones, Rasantes, etc.)
- . Los equipamientos existentes que excedan los parámetros urbanísticos señalados, se entienden consolidados en su estado actual, por lo que aquéllos solo serán de aplicación en casos de sustitución de la edificación actual.
- . En el caso de la finca municipal Feliena la superficie máxima edificable para el conjunto de la parcela será de 4.870,- m2 de acuerdo con el proyecto aprobado por la Corporación Municipal y su altura máxima PB + 3.
- . En el caso de la oficina de Turismo, se posibilita la ampliación prevista con una altura máxima de PB + 3 y 13,- m. de alero.
- . Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

4.1.2.- SUELO URBANIZABLE:

■ **Art. 240. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.1. AREAGA 1**

Se trata de un sector situado en el barrio de Areaga

- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	185.218,- m2.
. Densidad aproximada resultante.	7,99 viv/Ha
. Nº de viviendas.	148,- Viv.
. Nº de plantas.	Pb + 1 + Atico (8 m. a alero)
. Edificabilidad	0,18 m2/m2
. Tipología de vivienda.	Uni, Bifamilir o Adosada

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 0,18 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

Las proporciones mínimas de las distintas tipologías de vivienda serán las siguientes:

- Vivienda adosada: 40%

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al arroyo Areaga.

■ **Art. 241. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.2. BAKEA**

Se trata de un sector situado en el barrio de Bakea.

- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	98.499,46,- m2.
. Densidad aproximada resultante.	31,07 viv/Ha
. Nº de viviendas.	306,- Viv.

. Nº de plantas.	PB + 1 + Ático (Unif., Bif. Y Adosada) Pb + 4 + Ático (Colectiva)
. Altura (Viv. Unif., Bif. Y Adosada).....	8,- m. (alero)
. Edificabilidad.	0,40 m2/m2
. Tipología de vivienda.	Uni, Bifamiliar, Adosada o Colectiva

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 0,20 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

Deberá cederse una superficie de 4,- Ha, destinada a espacio libre público en el entorno del río Estepona.

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

Las proporciones mínimas para las distintas tipologías serán las siguientes:

- Vivienda colectiva.....	50%
- Vivienda adosada.	12%

El Plan Parcial deberá prever un bidegorri que conectará con el sector S.R.4. SOLOZARRA en dos puntos: en el paseo de la ribera del río Estepona y en el vial intermedio paralelo a ésta que atraviesa el Sector.

Dicho bidegorri deberá permitir el acceso a la zona deportiva de Bakio.

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al Río Estepona.

■ **ART. 243. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.4. SOLOZARRA**

Se trata de un sector situado en el barrio Solozarra.

- USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL
- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:	
. Superficie total del Sector.	82.333,- m2.

. Densidad aproximada resultante.	14,57 viv/Ha
. Nº de viviendas.	120,- Viv. (50 libres, 70 VPO)
. Nº de plantas.	PB + 1 + Ático (Unif., Bif. Y Adosada) Pb + 4 + Ático (Colectiva)
. Altura máxima. (Unif., Bif, Adosada).....	8 m. (alero)
. Edificabilidad.	0,20 m2/m2
. Tipología de vivienda.	Uni, Bifamiliar, Adosada o Colectiva

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 0,20 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

Deberá cederse una superficie de 2,3 Ha. Destinada a espacio libre público en el entorno del río Estepona y otra de 0,8 Ha destinada a equipamiento deportivo en el entorno de campo de fútbol.

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

Las proporciones mínimas para las distintas tipologías serán las siguientes:

- Vivienda colectiva.....	80%
- Vivienda adosada.	10%

El Plan Parcial deberá prever un bidegorri que conectará con el Sector S.R.2 BAKEA en dos puntos: en el paseo de la ribera del río Estepona y en el vial intermedio paralelo que atraviesa el Sector.

Dicho bidegorri deberá permitir el acceso a la zona deportiva de Zubiaur.

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al Río Estepona.

■ **ART. 246. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.7. AREAGA 2**

Se trata de un sector situado en el barrio de Areaga.

- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	16.000,- m2.
. Densidad aproximada resultante.	25 viv/Ha
. Nº de viviendas.	40,- Viv.
. Nº de plantas.	Pb + 4 + Atico
. Edificabilidad	6.720,- m2.
. Tipología de vivienda.	Colectiva

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 6.720,- m2.. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al arroyo Areaga.

4.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE:

■ **Art. 248. DE PROTECCIÓN AGROGANADERA**

- DEFINICION

Este suelo está constituido por las áreas más interesantes, desde el punto de vista agrícola y ganadero, así como las áreas susceptibles de acoger el desarrollo futuro del municipio.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de CALIFICACION. USOS GLOBALES DEL SUELO.

- PARAMETROS URBANISTICOS.

. Parcela mínima.	7.500,- m2.
. Superficie máxima edificable.....	0,03 m2/m2.

. Ocupación máxima.	3%
. Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio).	9,- m.
. Separación a curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente).	25,- m.
. Separación a lindero (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente).	10,- m.
. Separación entre edificios (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente).	La semisuma de sus alturas

- REGIMEN DE USOS

Uso principal: AGRICOLA, GANADERO Y FORESTAL.

Usos permitidos: INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

OBSERVACIONES:

En el caso de que como consecuencia de la regulación del art. 60 y siguientes se produjera una posible aplicación de dos parámetros urbanísticos distintos, será ampliable el más restrictivo de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 6.

■ **ART. 252.- DE NÚCLEO RURAL**

- DEFINICION

Se refiere a los núcleos de Goitisoló y Zubiaur

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de CALIFICACION. USOS GLOBALES DEL SUELO.

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Parcela mínima.	Zubiaur: 2.000,- m2. Goitisoló: 2.500,- m2.
. Superficie máxima edificable.	0,10 m2/m2.
. Ocupación máxima.	10%
. Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio).	9,- m.
. Separación a lindero.	5,- m. (Ver observaciones)
. Separación a curso de agua (sin perjuicio	

de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente).

20,- m. (Con la excepción recogida en el apartado de observaciones).

- REGIMEN DE USOS

Uso principal: VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD. (Exclusivamente en tipología uni o bifamiliar).

Usos permitidos: CASERIOS,
ALMACENES AGRICOLAS Y CUADRAS,
HOSTELERIA,
INFRAESTRUCTURAS BASICAS,
AREAS LIBRES.

- OBSERVACIONES

En el caso de las edificaciones consolidadas se admiten las alineaciones existentes en la actualidad.

La accesibilidad a parcelas con derecho a nuevas viviendas se realizará a partir de caminos existentes, no permitiéndose accesos nuevos desde la carretera foral, debiendo respetar la línea de edificación 12 m. a partir de la línea exterior de la calzada.

4.2.- PARAMETROS URBANISTICOS PROPUESTOS.

4.2.1.-SUELO URBANO:

■ ART. 228. ZONA DE VIALES Y AREAS PEATONALES Y CAUCES FLUVIALES

- DEFINICION

Corresponde a las áreas de Suelo Urbano ocupados por los viales y las áreas peatonales de uso y dominio público. Se incluyen también otras áreas vinculadas al SS.GG. de Comunicaciones ubicadas dentro del suelo urbano. Esta área acoge dentro del Suelo Urbano el SS.GG. de Infraestructuras.

- DELIMITACION

Es el área señalada por las tramas correspondientes en el plano P.09 de CALIFICACION. USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO y en los planos de la actual modificación de normas.

- PARAMETROS URBANISTICOS.

. Parcela mínima.	No se fija
. Superficie máx. edificable (s(parcela neta)	No se fija
. Ocupación máx. (s/parcela neta).	- CAUCES FLUVIALES 0%
	- VIALES Y A. PEATONALES
	. En sótano. 50%
	. En superficie. 2%
. Profundidad edificable.	No se fija.
. Altura máx. de la edificación.	P. Baja
. Alineaciones:	No se fija.
. Zona de Viales y Áreas Peatonales y Cauces Fluviales	Según plano de CALIFICACIÓN

- REGIMEN DE USOS

. Planta sótano:	Uso principal: COMUNICACIONES y TRANSPORTES (Viarias)
	Usos permitidos: AREAS LIBRES, INFRAESTRUCTURAS BASICAS.
. Plantas baja	Usos principal: COMUNICACION Y TRANSPORTES (VIARIAS).
	Usos permitidos: AREAS LIBRES INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

- OBSERVACIONES:

.Los equipamientos existentes que excedan los parámetros urbanísticos señalados, se entienden consolidados en su estado actual, por lo que aquellos solo serán de aplicación en casos de sustitución de la edificación actual.

Se destinarán 5.774,20 m² en torno a los diferentes cauces fluviales y 1.582,00 m² en torno a viales destinados a la Zona de Viales y Áreas Peatonales y Cauces Fluviales descritos en las normas.

(Z FLUVIAL Y Z VIAL representados en la documentación gráfica adjunta)

No se permitirán otras edificaciones que las propias de las áreas peatonales y viales como pueden ser marquesinas, kioscos, cabinas telefónicas, elementos de señalización, etc., con las limitaciones establecidas por los parámetros urbanísticos.

Las determinaciones establecidas garantizan el estándar mínimo de 4,- m2. por cada mil habitantes para las instalaciones necesarias para la prestación de servicios de telecomunicación.

Las futuras edificaciones deberán respetar a los márgenes del río Estepona y del resto de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, un retiro mínimo de 10,- m en los tramos con encauzamiento definido y de 12,- m en el resto de tramos.

4.2.2.- SUELO URBANIZABLE:

■ Art. 240. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.1. AREAGA 1

Se trata de un sector situado en el barrio de Areaga

- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	185.218,- m2.
. Densidad aproximada resultante.	7,99 viv/Ha
. Nº de viviendas.	148,- Viv.
. Nº de plantas.	Pb + 1 + Atico (8 m. a alero)
. Edificabilidad	0,18 m2/m2
. Tipología de vivienda.	Uni, Bifamilir o Adosada

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 0,18 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

Se destinarán 406,99 m2 en torno al río Areaga destinados al sistema general fluvial adscrito al sector. (S.G FLUVIAL EN SUR 1 representados en la documentación gráfica adjunta)

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

Las proporciones mínimas de las distintas tipologías de vivienda serán las siguientes:

- Vivienda adosada: 40%

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al arroyo Areaga.

■ **Art. 241. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.2. BAKEA**

Se trata de un sector situado en el barrio de Bakea.

- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	98.499,46,- m2.
. Densidad aproximada resultante.	31,07 viv/Ha
. Nº de viviendas.	306,- Viv.
. Nº de plantas.	PB + 1 + Ático (Unif., Bif. Y Adosada) Pb + 4 + Ático (Colectiva)
. Altura (Viv. Unif., Bif. Y Adosada).....	8,- m. (alero)
. Edificabilidad.	0,40 m2/m2
. Tipología de vivienda.	Uni, Bifamiliar, Adosada o Colectiva
. Sistema General Fluvial adscrito a sector en suelo urbanizable en ejecución	Según plano de CALIFICACIÓN

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 0,20 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

Deberá cederse una superficie de 4,- Ha, destinada a espacio libre público en el entorno del río Estepona.

Se destinarán 7799,13 m² en torno al río Estepona destinados al sistema general fluvial adscrito al sector. (S.G FLUVIAL EN SUR 2 repretados en la documentación gráfica adjunta)

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

Las proporciones mínimas para las distintas tipologías serán las siguientes:

- Vivienda colectiva.....	50%
- Vivienda adosada.	12%

El Plan Parcial deberá prever un bidegorri que conectará con el sector S.R.4. SOLOZARRA en dos puntos: en el paseo de la ribera del río Estepona y en el vial intermedio paralelo a ésta que atraviesa el Sector.

Dicho bidegorri deberá permitir el acceso a la zona deportiva de Bakio.

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al Río Estepona.

■ **ART. 243. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.4. SOLOZARRA**

Se trata de un sector situado en el barrio Solozarra.

- USO CARACTERISTICO:	RESIDENCIAL
- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:	
. Superficie total del Sector.	82.333,- m2.
. Densidad aproximada resultante.	14,57 viv/Ha
. Nº de viviendas.	120,- Viv. (50 libres, 70 VPO)
. Nº de plantas.	PB + 1 + Ático (Unif., Bif. Y Adosada) Pb + 4 + Ático (Colectiva)
. Altura máxima. (Unif., Bif, Adosada).....	8 m. (alero)
. Edificabilidad.	0,20 m2/m2
. Tipología de vivienda.	Uni, Bifamiliar, Adosada o Colectiva
. Sistema General Fluvial adscrito a sector en suelo urbanizable en ejecución	Según plano de CALIFICACIÓN
. Sistema General Viario adscrito al sector en suelo urbanizable en ejecución	Según plano de CALIFICACIÓN

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 0,20 m2/m2. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

Deberá cederse una superficie de 2,3 Ha. Destinada a espacio libre público en el entorno del río Estepona y otra de 0,8 Ha destinada a equipamiento deportivo en el entorno de campo de fútbol.

Se destinarán 4.486,74 m² en torno al río Estepona destinados al Sistema General Fluvial, y 152,63 m² para el Sistema General Viario adscritos al sector en Suelo Urbanizable en ejecución. (S.G FLUVIAL/VIARIO EN SUR 4 representados en la documentación gráfica adjunta)

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

Las proporciones mínimas para las distintas tipologías serán las siguientes:

- Vivienda colectiva.....	80%
- Vivienda adosada.	10%

El Plan Parcial deberá prever un bidegorri que conectará con el Sector S.R.2 BAKEA en dos puntos: en el paseo de la ribera del río Estepona y en el vial intermedio paralelo que atraviesa el Sector.

Dicho bidegorri deberá permitir el acceso a la zona deportiva de Zubiaur.

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al Río Estepona.

■ **ART. 246. - SECTOR RESIDENCIAL S.R.7. AREAGA 2**

Se trata de un sector situado en el barrio de Areaga.

- USO CARACTERISTICO: RESIDENCIAL

- PARAMETROS URBANISTICOS BASICOS:

. Superficie total del Sector.	16.000,- m2.
. Densidad aproximada resultante.	25 viv/Ha
. Nº de viviendas.	40,- Viv.
. Nº de plantas.	Pb + 4 + Atico
. Edificabilidad	6.720,- m2.
. Tipología de vivienda.	Colectiva

En la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias se refleja una ordenación urbanística con carácter meramente orientativo.

La edificabilidad de 6.720,- m2.. se entiende referida a usos lucrativos, sin incluir la edificación de equipamientos locales, y aplicada sobre la superficie total bruta del Sector.

SISTEMA DE GESTION: A fijar por el Plan Parcial.

- OBSERVACIONES:

Se destinarán 224,12 m2 en torno al río Areaga destinados al sistema general fluvial adscrito al sector. (S.G FLUVIAL EN SUR 7 representados en la documentación gráfica adjunta)

El Plan Parcial deberá incorporar las determinaciones necesarias para garantizar la homogeneidad de la tipología y los acabados generales de la edificación en las parcelas privatizables.

En cumplimiento del P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente Cantábrica), el Plan Parcial establecerá unas líneas de edificación y urbanización de 12 y 2 metros respectivamente respecto al arroyo Areaga.

4.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE:

■ **ART. 251. bis. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES.**

- DEFINICION

Se refiere a los suelos ocupados por la totalidad de los cauces fluviales y sus zonas de protección de acuerdo con las directrices contenidas en el documento provisional de las D.O.T. de la Comunidad Autónoma.

Sus determinaciones serán las de la categoría del Suelo No Urbanizable colindante, de forma que equivale en la práctica a una limitación de la línea de edificación que deberá respetar las bandas de protección del Cauce fluvial.

Se establecen las siguientes bandas de protección:

Río Estepona: 30,- m. en cada margen del cauce con un mínimo total de 70,- m.

Otros arroyos: 15,- m. En cada margen con un mínimo total de 36,- m.

- DELIMITACION

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de CALIFICACION. USOS GLOBALES DEL SUELO de la presente modificación de normas, así como el área correspondiente a la totalidad de los cauces permanentes o estacionales incluyendo dichos cauces y su dominio público hidráulico en los términos recogidos en los artículos 2 y 4 de la Ley 29/1985 de Aguas que se incorporan en el apartado de observaciones.

- PARAMETROS URBANISTICOS.

No se permite ningún tipo de edificación que no esté vinculada a la naturaleza o conservación de los cauces fluviales.

Sin embargo, en las actuaciones que se realicen en fincas que están incluidas parcialmente en esta categoría de suelo y en otra de las categorías establecidas para el suelo no urbanizable, se considerarán los parámetros de esa última categoría de forma que podrá asimilarse el terreno.

- REGIMEN DE USOS

Uso principal: AREAS LIBRES

Uso permitido: INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

- OBSERVACIONES

Se destinarán 14.057,57 m² en torno a los diferentes cauces fluviales destinados a Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales. (S.N.U. AGUAS representados en la documentación gráfica adjunta)

Los conceptos correspondientes al dominio público hidráulico y a cauce se definen de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1985 de Aguas:

Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley.

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

Artículo 4. Definición de cauce

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

■ **ART. 255.- SUELO NO URBANIZABLE DE SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS**

- DEFINICION

Es el área señalada por la trama correspondiente en la serie de planos de CALIFICACION. USOS GLOBALES DEL SUELO y comprende los tramos de las Carreteras Forales incluidas en el suelo no urbanizable.

- PARAMETROS URBANISTICOS

. Parcela mínima.	No se fija
. Superficie máxima edificable.	No se fija
. Ocupación máxima.	No se fija
. Altura máxima de la edificación (sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa general para cada tipo de edificio).	No se fija
. Separación a lindero o curso de agua (sin perjuicio de lo establecido en la Normativa Sectorial correspondiente).	No se fija

- REGIMEN DE USOS

Uso principal: COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

Usos permitidos: INFRAESTRUCTURAS BASICAS, AREAS LIBRES.

- OBSERVACIONES

Se destinarán 11.572,22 m² en torno a nuevos viales destinados a la adecuación de los mismos en suelo no urbanizable de Sistema General de Comunicaciones Viarias. (S.N.U. VIARIO representados en la documentación gráfica adjunta)

Bakio, Febrero 2008

Iskander Atutxa Zalduegi

Arqto Colegiado N° 2316