



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## **CAP. 1.- REGULACIÓN URBANÍSTICA GENERAL**

### **Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas se corresponde al ámbito de suelo urbano consolidado de Betiondo previsto en P.G.O.U. de Ermua según la delimitación establecida en los planos de este documento.

### **Art. 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA**

Las presentes ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia en tanto no sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de las ordenanzas no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

### **Art. 3.- MARCO NORMATIVO GENERAL**

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, serán de aplicación como marco normativo general subsidiario en todas aquellas cuestiones no reguladas por las presentes ordenanzas, las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ermua.

### **Art. 4.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LAS ORDENANZAS Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMAS**

El presente documento está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO 1. ORDENANZAS REGULADORAS
- DOCUMENTO 2. PLANOS

Es el documento 1. ORDENANZAS REGULADORAS, el que posee un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

El documento 2 posee un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con el citado anteriormente, será aquel el que prevalezca.

#### **Art. 5.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y RÉGIMEN DE DOMINIO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

La zonificación pormenorizada y el régimen de dominio de las distintas parcelas y zonas del ámbito de suelo urbano consolidado de Betiondo queda regulada el plano nº 1 “Zonificación Pormenorizada” de la forma siguiente:

- **PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS o BIFAMILIARES**  
Propiedad privada: Ordenanza OR-5 del PG, grado 5. Para establecer las condiciones de la edificación se aplicara el art.131 del PG en grado 3.
  - Parcelas 1 a 26 y 34
  
- **PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS BIFAMILIARES O CUATRIFAMILIARES**  
Propiedad privada: Ordenanza OR-5 del PG, grado 5, Para establecer las condiciones de la edificación se aplicará el art.131 del PG en grado 1 o grado 3 en función del número de viviendas planteadas.
  - Parcelas 27 a 33
  
- **PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA**  
Propiedad privada: Ordenanza OR-5 del PG, grado 5. Para establecer las condiciones de la edificación se aplicará el art.131 del PG en grado 1.
  - Parcelas 35 a 40
  
- **PARCELAS PARA VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA DE BAJA DENSIDAD**  
Propiedad privada: Ordenanza OR-3 del PG, grado 3.
  - Parcelas 41 y 42
  
- **PARCELA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO**  
Parcela de cesión. Propiedad pública: Ordenanza OR-3 del PG, grado 3.
  - Parcela 43



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

- **PARCELA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO**  
Parcela de cesión. Propiedad pública: Ordenanza OR-3 del PG, grado3.  
- Parcela 44
- **RED VIARIA Y APARCAMIENTOS**  
Espacios de dominio y uso público adscribibles al sistema local o general de comunicaciones.
- **ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y CAMINOS.**  
Espacios de dominio y uso público.
- **ZONAS PARA CENTROS DE SERVICIOS Y ELEMENTOS INFRAESTRUCTURALES.**  
Espacios de titularidad pública.

La parcelación residencial planteada en el Plan General presentará carácter orientativo siempre que, de modificarse, se justifique previamente que con la parcelación alternativa adoptada se cumplimentan todos los requisitos de ordenación del Plan Parcial que sirvió para el desarrollo del ámbito y que los diferentes decalajes verticales entre las rasantes de las parcelas colindantes no quedan mayorados.

## **CAP. 2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

### **Art. 6.- IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

El número de identificación y los límites de cada parcela edificable son los que aparecen grafiados en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica.

### **Art. 7.- RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

Cada una de las parcelas edificables queda sometida al régimen general de edificación correspondiente a las siguientes ordenanzas y en lo no regulado por las mismas a la normativa del Plan General de Ermua :

- Parcelas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas o bifamiliares:



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

- Parcelas 1 a 26 y 34.  
Ordenanza OR-5 del PG- Grado 5. Se aplicarán los artículos 131, 132, 133 y 134 del Plan General en grado 3.
- Parcelas residenciales para viviendas bifamiliares o cuatrifamiliares:
  - Parcelas 27 a 33.  
Ordenanza OR-5 del PG-Grado 5. Se aplicarán los artículos 131, 132, 133 y 134 en grados 1 o 3.
- Parcelas residenciales para viviendas adosadas en hilera :
  - Parcelas 35 a 40.  
Ordenanza OR-5 del PG- Grado 5, Se aplicarán los artículos, 131, 132, 133 y 134 en grado 1.
- Parcelas residenciales para edificación abierta de baja densidad :
  - Parcelas 41 y 42.  
Ordenanza OR-3 del PG. Grado 3. artículos 110, 111, 112, 114, 115, Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario deportivo :
  - Parcela 43.  
Ordenanza OR-3 del PG. Grado 3. artículos 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 134.- Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario educativo :
  - Parcela 44.  
Ordenanza OR-3 del PG. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.

#### **Art. 8.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN**

Las alineaciones límite de la edificación serán las que se señalan en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica. El sótano bajo rasante podrá sobrepasar en algunos casos estas alineaciones hasta el límite señalado específicamente al efecto (Parcelas 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42).

Por regla general, la alineación principal y posterior de las parcelas 1 a 33 estarán establecidas a una distancia mínima de 4 m. respecto a los linderos de las parcelas. Las alineaciones laterales estarán retranqueadas respecto a los linderos 2 m.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

Respecto a la definición geométrica marcada en los planos 1 y 2 para las parcelas 41 y 42, se permitirán la unificación en un único bloque sobre rasante. Las dimensiones máximas de estos bloques serán de 40 m en su lado más largo y 14 m en el resto. Ningún desarrollo en el mismo plano será superior a 19 m, debiendo romper dichos planos de fachada mediante retranqueos o vuelos.

Cualquier modificación de implantación de la edificación y su volumetría construida en las parcelas 35 a 42, se tramitará y justificará mediante documento de Estudio de Detalle. Ninguna de estas modificaciones planteadas supondrá un incremento de la edificabilidad máxima permitida de la parcela.

#### **Art. 9.- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO**

En las Fichas Urbanísticas se establecen para cada parcela edificable las superficies máximas de ocupación edificatoria, de techo edificable sobre rasante y de techo edificable en sótano o semisótano bajo rasante.

Asimismo, se establece, en su caso, el número máximo de viviendas admisible.

1.- El criterio de cómputo de la superficie edificable será el siguiente:

Se computará toda la superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, excepto la que se dedique al número de aparcamientos obligatorios en aplicación de la presente normativa, tanto sobre rasante como bajo rasante, o a instalaciones propias del edificio. En el caso de no contabilizarse estas parcelas obligatorias de aparcamiento, la superficie máxima no contabilizable será de 20 m<sup>2</sup>, sobre rasante o bajo rasante según sea el caso, por vivienda a construir.

La superficie construida de la planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, sólo computará por toda aquella superficie de altura libre superior a 2.00 m.

Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados sólo computará cuando superen 35 m<sup>2</sup> de superficie cerrada, o la parte de éstos que sumados a la superficie proyectada bajo cubierta, en la franja de altura libre entre 150 cm y 200 cm y/o a la no contabilizable de aparcamientos situados sobre rasante, se superen los 35 m<sup>2</sup> por vivienda, en las tipologías unifamiliar, bifamiliar o agrupada o 15 m<sup>2</sup> por vivienda en la tipología de edificación colectiva.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.

2 -Quedarán excluidos del cómputo:

El portal y todos los elementos anexos a éste de carácter general.

Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.

Soportales, porches y balcones abiertos al menos por dos caras y plantas bajas diáfanos que no sean objeto de cerramiento posterior.

Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

Las superficies de planta bajo cubierta, sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como camarotes o trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del Artículo 38, apartados 12 y 13. Tampoco se computará la superficie destinada a garaje obligatorio bajo rasante hasta una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup>.

Tampoco computará la destinada a garaje en plantas bajas, hasta 20 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, siempre y cuando la superficie no computada de vuelos según se indica en el apartado 1, sumada a la no computada en bajo cubierta en la franja de altura libre entre 1,5 m y 2 m, y la sumada a la no computada para garaje sobre rasante, no supere los 35 m<sup>2</sup>, para la tipología unifamiliar, bifamiliar o agrupada o 15 m<sup>2</sup> por vivienda en la tipología de edificación colectiva.

Si el proyecto constructivo plantease la construcción de un número de viviendas inferior al número de viviendas máximo permitido, la superficie no computable máxima sumados los supuestos no contabilizables de garaje, vuelos y superficie bajo cubierta, según los criterios anteriormente expuestos, será de 35 m<sup>2</sup> multiplicada por el número máximo de viviendas autorizado en el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares o en hilera y de 15 m<sup>2</sup> multiplicado por el número máximo de viviendas en el caso de edificación colectiva.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## **Art. 10.- RASANTE DE IMPLANTACIÓN, NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE EDIFICACIÓN**

En el plano de definición geométrica se especifica para cada parcela edificable la cota altimétrica obligatoria de la rasante de implantación, o cota 0, del suelo de la planta baja de la edificación, el número de plantas permitidas y la altura máxima de edificación.

En todas las parcelas edificables se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano, en las condiciones fijadas en la normativa particularizada. Se admitirá que parte del semisótano pueda sobresalir del terreno allí donde la pendiente natural lo exija, siempre que la solución de encuentro resulte respetuosa con la topografía original. En este caso se permitirán aberturas en las mismas condiciones que en las plantas sobre rasante.

Se admite el aprovechamiento, en una única planta, de los espacios bajo cubierta, siempre que respeten los perfiles de cubierta regulados en la normativa. Su cómputo a efectos de aprovechamiento edificatorio se determinará conforme a lo establecido en el Art. 9 de las presentes ordenanzas.

La implantación de la edificación se realizará de modo que la parte superior del forjado de planta baja se sitúe, preferentemente, a la cota especificada como rasante obligatoria del suelo de planta baja en la Ficha Urbanística particularizada. En caso contrario y justificadamente, dicha rasante podrá oscilar entorno a  $\pm 1$  m. respecto su referencia de implantación, tal y como se menciona en el art. 13

Cualquier modificación de implantación de la edificación respecto a los ámbitos grafiados en los planos 1 y 2 que acompañan a la presente ordenanza o modificación de rasante, se deberá justificar y tramitar mediante un Estudio de Detalle.

Cualquier definición volumétrica que difiera de la presente o las marcadas en los planos, deberá estar justificada y tramitada mediante presentación de Estudio de Detalle.

## **Art. 11.- PERFILES DE CUBIERTA**

El plano de cubierta podrá presentar aleros de 1,50 m. de vuelo máximo en las fachadas principales y 1,20 m. en las fachadas laterales.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

El perfil máximo de cubierta (sólido capaz o envolvente máxima de la edificación) queda delimitado por la línea exterior de los aleros de los edificios, de 7,00 m metros de altura máxima en el conjunto de las parcelas, excepto 10,00 metros en las parcelas 41 y 42 y 12 metros en las parcelas 43 y 44, y por los planos o faldones de cubierta con una pendiente máxima de 40°.

En soluciones de cubierta plana o mixta, el plano de cubierta quedará incluida dentro del sólido capaz (según definición del art. 5.01.17 del PGOU) o envolvente máxima de la edificación, obtenida a partir de un hipotético alero situado a las cotas anteriormente referidas para cada caso ( 7,00 m, 10,00 m y 12,00 m).

Cualquier modificación puntual de la envolvente máxima o sólido capaz del volumen construido que no suponga un incremento de la altura máxima ni de superficie construida, se tramitará justificadamente mediante un Estudio de Detalle.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios solo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, etc.) siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificadas.

En el caso concreto de las buhardillas, podrán sobresalir de la línea de perfil de la cubierta anteriormente mencionada pero nunca del perfil máximo de cubierta, o el perímetro exterior del sólido capaz o envolvente máximo de la edificación. En la línea del plano que delimita el sólido capaz o perfil máxima de cubierta, sólo se permiten la apertura de puntos de luz natural mediante claraboyas o ventanas tipo velux ajustadas a dicho plano.

## **.Art. 12.- VUELOS**

Se admite la disposición de vuelos sobre las alineaciones de la edificación, de hasta 1,50 m. de saliente y con un desarrollo no superior a dos tercios de la suma de la longitud total de las fachadas del edificio y con los límites descritos en el artículo 9.

El punto más saliente del plano de fachada deberá estar situado cómo mínimo a 2m respecto a lindero lateral y 4m de los linderos delantero o trasero. Se prohíben los vuelos en las fachadas laterales en el supuesto de coincidir la alineación de la edificación con el límite máximo de la definición geométrica grafiada en los planos 6 y 7.





AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

- Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 4ª. Se autoriza este uso en planta baja o primera siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda o los 75 m<sup>2</sup>u y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 8ª. En planta sótano tan sólo se permite, además del uso de garaje, dependencias complementarias a la vivienda y áreas de servicios del edificio. Se permiten los patios ingleses, limitados a un 70% de la longitud total de fachada afectada. En la parte del semisótano que se encuentre en la totalidad de su volumen 1,5m por encima de la rasante del terreno sobre el que se sitúa el semisótano y hasta un máximo del 50% de la superficie total del semisótano, se admitirá además el uso de vivienda, siempre que se garanticen las condiciones de salubridad impuestas por el CTE y en las condiciones establecidas por el art. 8 de las presentes ordenanzas, y dicha superficie se seguirá computando como superficie bajo rasante.

Condición 10ª. Se permite este uso en planta baja con una limitación de superficie de 60 m<sup>2</sup>c.

Condición 12ª. Se permite estos usos en edificios exentos y completos, cumpliendo con la condición de aparcamiento privado fijado en el Título V del PGOU y en las presentes ordenanzas, y al menos, una plaza por cada habitación. La capacidad máxima de los establecimientos autorizados en el caso de hospedaje hotel será de 15 plazas.



- Parcelas en edificación abierta (Parcelas 41 y 42)

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J		
SEGUNDA						4			11												SITUACIÓN 3
PRIMERA						4			6		6	7	11								SITUACIÓN 3
BAJA	1													2					8		SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO														3					8		SITUACIÓN 1
	R		P			T			E				S		A						

  

	AUTORIZA DO	4	AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBI DO
--	----------------	---	----------------------------------	--	---------------

- Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 1ª. Únicamente cajas de escaleras y elementos comunes de servicio de las viviendas.

Condición 2ª. Únicamente locales comunitarios (txoko, sociedad, sala de juegos...) de las viviendas.

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja.

Condición 4ª. Se autoriza este uso en plantas de pisos siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

Condición 6ª. Se permiten estos usos en planta primera siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 7ª. Se admite el uso de academias o similares en planta primera y con dedicación total de la superficie siempre que no cuente con vivienda en planta baja, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en la condición 4ª.

Condición 8ª. Sólo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Condición 11ª. Se permite estos usos en edificios exentos y completos, cumpliendo con la condición de aparcamiento privado fijado en el Título V del PGOU y en las presentes ordenanzas, y al menos, una plaza por cada habitación. En el caso de hospedaje hotel, al menos deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada habitación.

### **3. Condiciones de uso y ocupación de la parcela no edificable**

El suelo libre no edificable de la parcela se podrá destinar a usos de jardín, huerta, accesos, aparcamiento de superficie y zonas de estancia y recreo, todos ellos dependientes de la vivienda del edificio implantado en la parcela. Se admitirán algunas edificaciones auxiliares según la regulación del artículo 17 y la ficha de cada parcela.

## **CAP. 4.- CONDICIONES PARA LA MODIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO**

### **Art. - 14      CONDICIONES DE URBANIZACIÓN GENERAL**

El Proyecto de Urbanización dará cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- Red viaria :
  - Los accesos, empalmes u otros elementos que afecten al sistema de



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

conexión de la red viaria del sector con el exterior se supeditarán a la estructura viaria general prevista en el P.G.O.U. de Ermua.

- La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento en batería será de 2,20 m. x 4,50 m. y en línea de 2,00 x 5,00 m. Las plazas de aparcamiento en batería reservadas a vehículos de minusválidos serán al menos de 3,60 x 5,00 m.
- El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc...) deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento.
- Se dará cumplimiento a la Instrucción de Carreteras vigente y, salvo excepciones debidamente justificadas, a las exigencias de la Ley del Gobierno Vasco, de 4 de Diciembre de 1997, para la Promoción de la Accesibilidad, y del Decreto 68/2000, de 11 de Abril, en el que se definen las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Abastecimiento de agua potable :
  - Se proyectará la red con una dotación mínima de 300 lit./hab/día.
  - El diámetro mínimo de la red será de 100 mm. La red será tal que sea capaz de soportar una presión de trabajo de 16 atm. (PN-16) con el fin de que las tuberías, válvulas, etc. no se rompan si fallan las válvulas reductoras de presión. Se colocarán válvulas reductoras de presión de tal forma que la red no tenga una presión estática superior a 7,5 atm. Se procurará que el esquema de la red sea el correspondiente a una red mallada para conseguir un mayor equilibrio de presiones y seguridad de abastecimiento en caso de avería. En todos los nudos existirán válvulas de aislamiento en cada una de las ramas que llegan o salen de él.
  - Se colocarán bocas de riego o hidrantes al menos cada 100 m. Las bocas de incendio se colocarán y dimensionarán de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
  - Las acometidas a los edificios se realizarán con llave de aislamiento a situar en zona pública, y las características de todos sus elementos



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

serán tales que podrán soportar una presión de trabajo de 16 atm. (PN-16). Se realizarán por medio de una arqueta registrable emplazada en suelo no edificable.

- El material y características a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos (tuberías, válvulas, bocas de incendio y riego, tapas de arquetas, etc.) deberá ser autorizado expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.
- Saneamiento y vertido :
  - El diámetro mínimo de un colector será de 300 mm.
  - El diámetro mínimo de una acometida a un colector será de 200 mm., entendiéndose por acometidas el ramal que recoge el agua pluvial o residual de un edificio y lo lleva en una distancia inferior a 10 mts. hasta la red de saneamiento. Si la distancia es superior a 10 mts., el diámetro mínimo pasará a ser de 300. La incorporación de una acometida a un colector de diámetro igual o inferior a 500 mm. se realizará mediante la ejecución de un pozo de registro. La incorporación de una acometida a un colector de diámetro mayor de 500 mm. se podrá realizar taladrando el tubo del colector mediante taladros especiales y colocando en la unión tubo-acometida una goma flexible que asegure por un lado que la acometida no puede pasar la pared del colector principal, asegure la estanqueidad del sistema y cree una unión flexible entre el colector y la acometida de tal forma que permita asientos diferenciales sin rotura de alguno de los tubos.
  - La red de saneamiento será estanca de acuerdo con la normativa existente. Los pozos de registro deberán asegurar la estanqueidad de la red, proponiéndose el empleo de pozos prefabricados con junta estanca entre aros y debiendo de existir una unión pozo-tubería tal que asegure la posibilidad de movimientos entre ambas estructuras sin pérdida de estanqueidad. Los elementos auxiliares de los pozos tales como pates, tapas y marcos de fundición, etc. deberán ser aprobados previamente por los Servicios Técnicos Municipales.
  - Los tubos de diámetro igual o menor de 400 mm. podrán ser de PVC de acuerdo con el Pliego General de Tubería de Saneamiento de Poblaciones del MOPT. Los tubos de diámetro superior a 500 mm.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

serán de hormigón armado de acuerdo con el citado Pliego y la norma ASTM-C-76. En cualquier caso, se tendrá que autorizar expresamente por los Servicios Técnicos Municipales.

- En el diseño hidráulico de los colectores se deberán tener en cuenta su capacidad para transportar el agua residual y agua de lluvia prevista. La cantidad de agua de lluvia se determinará para un período de retorno de 10 años de acuerdo con las intensidades o el hietograma previsto para dicho período de retorno y tiempo de concentración correspondiente. Se comprobará su condición de autolimpieza para el caudal medio actual en tiempo seco. También en caudales bajos y con pendientes inferiores al 5 por mil se comprobará la eficacia de la tubería al ataque del sulfhídrico.
- En las conducciones se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones y en los puntos de acometida, y como máximo cada 35 m. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.
- Alumbrado público :
  - El nivel de iluminación de los viales será de 20-25 Lux de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35.
  - El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por los servicios municipales.
  - Las condiciones de diseño, cálculo y construcción se atenderán a las disposiciones de la Orden circular 9.1 10 del 31 de Marzo de 1.964 sobre "Alumbrado de Carreteras" del MOPT y "Normas e Instrucciones para el Alumbrado Urbano del MOPT".
- Otras infraestructuras :
  - Las redes de abastecimiento de energía eléctrica en alta, salvo el punto de acometida, y en baja, las redes de telefonía y telecomunicaciones y, en su caso, las redes de gas serán obligadamente subterráneas.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

- El Diseño, el Cálculo y la construcción de tales infraestructuras se harán atendiendo a las normas de las compañías suministradoras, de los Reglamentos Técnicos vigentes (De alta y baja tensión, Centros de Transformación, Gases licuados, etc.) y de las Normas Tecnológicas, (IEB-Baja Tensión, IER-Red exterior, IET-Transformadores, IGL-Gases licuados, etc.).
- Algunas de las condiciones mínimas indicadas pueden ser eximidas de su cumplimiento por parte del Ayuntamiento, bien de oficio o previa solicitud, cuando concurren circunstancias que en base a razones justificadas aconsejen resolver de manera especial.

#### **Art. 15.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

Habrán de realizarse con cargo a la parcela todas las obras de urbanización interior complementaria de la misma, consistentes en: acondicionamiento del terreno y movimiento de tierras, muros, acceso rodado y peatonal, pavimentación, jardinería y arbolado de zonas verdes, resolución de las acometidas hasta las redes generales de servicio y cerramiento exterior de la parcela.

Todas las parcelas deberán quedar valladas en todo su perímetro. Los cerramientos o, en su caso, muros de contención que se dispongan entre parcelas colindantes se sufragarán proporcionalmente por ambas parcelas. Los muros que, en su caso, se dispongan dentro de una parcela, no se considerarán como obras de urbanización general.

En cuanto a los movimientos de tierras del interior de las parcelas y de los posibles taludes o muretes de contención que puedan ser objeto en la intervención que el proyecto técnico plantee para la parcela, la altura de dichos muretes estará limitada a 1,50 m. En caso de ataluzados de mayor dimensión, se permitirán más de un murete o escollera de la misma dimensión a la anterior, separados al menos 1,50 m en la horizontal a contar desde la coronación del primer murete. La franja de terreno existente entre ambos muretes deberá estar tratada de manera vegetal para reducir impactos paisajísticos.

Las soluciones constructivas y acabados de estos muros serán similares a las definidas en el art. 20.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

Cada parcela, salvo que se establezcan otras condiciones en la Ficha Urbanística, dispondrá de un único acceso rodado de anchura máxima de 3,50 m. y un acceso peatonal por vivienda de una anchura máxima de 1,5 m. Las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas privadas.

Se permite un acceso único a 2 parcelas unifamiliares contiguas, siempre y cuando ambas propiedades estén de acuerdo y se realice un Estudio de detalle de ordenación de volumetrías y de rasantes interiores, tanto de las rampas y accesos como de las rasantes de acceso a las volumetrías.

#### **Art. 16.-SEPARACIONES Y CIERRES DE FINCAS**

Las separaciones de fincas entre sí y los cierres que limiten con vías o espacios públicos no podrán superar una altura total de 2,20 m. Esta altura se computará desde la rasante del terreno en el que se apoye el cierre de separación entre fincas particulares, o desde la rasante de la vía pública en el caso de que el cierre linde con ella.

Los cierres o separaciones se podrán construir total o parcialmente con verjas, red metálica, empalizadas o setos. En el caso de emplearse muro de fábrica, éste sólo podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m.

Los muros de cerramiento de fábrica serán preferentemente de mampostería o quedarán chapeados de piedra. El Ayuntamiento podrá admitir otras soluciones constructivas que por su diseño se integren convenientemente en las características arquitectónicas del entorno. En cualquier caso quedan prohibidos los muros con cara vista de hormigón o con acabado de bloques de hormigón vistos.

#### **Art. 17.-SUELO LIBRE DE LAS PARCELAS PRIVADAS RESIDENCIALES**

El suelo privado de las parcelas no ocupado por la edificación podrá dedicarse a acceso y aparcamiento ocasional de vehículos y a jardín, huerta o zona de juegos, pudiendo disponerse algunas edificaciones auxiliares complementarias, destinadas a invernadero, talleres familiares o similar, siempre que no superen una altura máxima de 3 m. y la superficie construida máxima que a continuación se indica:



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

- 15 m<sup>2</sup> para parcelas en la que se disponga una sola vivienda.
- 7,50 m<sup>2</sup> por vivienda en las parcelas en las que se dispongan dos viviendas.
- 5 m<sup>2</sup> por vivienda en las parcelas en las que se dispongan más de dos viviendas.
- 15 m<sup>2</sup> para las parcelas de edificación de vivienda colectiva.

Estas edificaciones auxiliares no computarán edificabilidad hasta los límites señalados.

El tratamiento superficial predominante de estos espacios será el de jardín o zona verde, por lo que no podrán quedar pavimentados en más de la mitad de la superficie libre de parcela no ocupada por la edificación.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones estudiarán el tratamiento de jardinería y urbanización de la totalidad de los espacios libres privados. Estos espacios quedarán dotados de plantaciones arbóreas que, al menos, alcancen un estándar de 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela no ocupada por la edificación. Las plantaciones, en lo que se refiere a especies y ubicación, se proyectarán teniendo en cuenta las implicaciones paisajísticas y ambientales del entorno y la disposición de las parcelas colindantes. En todo caso, los árboles se emplazarán como mínimo a 1 m. de los lindes de las parcelas privadas colindantes.

Los muros o muretes de contención de tierras que sea preciso ejecutar para regularizar las rasantes del terreno se someterán a las mismas condiciones de diseño y tratamiento de materiales que los muros de separaciones y cierres de fincas.

#### **Art. 18.- APARCAMIENTO**

Dentro de cada una de las parcelas edificables se proyectará una dotación interior de aparcamiento que proporcione al menos el siguiente estándar:

- Parcelas residenciales unifamiliares aisladas o bifamiliares (Parcelas 1 a 26 y 34): 2 plazas por vivienda, con un mínimo de 4 en caso de ejecución del máximo de 2 viviendas por parcela.
- Parcelas residenciales bifamiliares o cuatrfamiliares (parcelas 27 a 33): 1,5 plazas por vivienda, con una dotación mínima de 4 plazas de aparcamiento.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

- Parcelas residenciales para viviendas adosadas en hilera (parcelas 35 a 40): 1,5 plazas por vivienda, con una dotación mínima de 6 plazas de aparcamiento.
- Parcelas residenciales en edificación abierta de baja densidad (Parcelas 41 y 42): 1 plaza por vivienda, con un mínimo de 12 plazas en el caso de la parcela 41 y de 18 plazas en el caso de la parcela 42. No se limita el número máximo de plazas de aparcamiento.
- Parcelas para equipamiento comunitario deportivo (Parcela 43): 20 plazas.
- Parcela para equipamiento comunitario educativo (Parcela 44): 20 plazas.

Las plazas de aparcamiento se podrán disponer en superficie o en planta sótano.

#### **Art. 19.- SERVIDUMBRES DE PASO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

Las parcelas privadas presentarán las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

Cuando por las condiciones de diseño de las redes de infraestructuras de servicio generales del Sector se requiera atravesar parcelas que sean de dominio privado se podrán instalar los elementos de las mismas con las condiciones y el trazado necesarios para que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por la normativa de aplicación.

De igual modo y con las mismas condiciones, los propietarios de aquellas parcelas que por su situación respecto a las redes generales de servicios no puedan efectuar la conexión debida con dichas redes sin atravesar otros pertenecidos de distinto dueño, podrán instalar las conducciones necesarias en dichas fincas ajenas resarciendo el importe de los perjuicios y molestias que originen.

#### **CAP.5.- CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

##### **Art. 20.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Libres. Los materiales empleados en la construcción y las soluciones arquitectónicas deberán garantizar calidad y durabilidad en la construcción.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

Los paramentos exteriores de los muros de los semisótanos de la edificación se resolverán en las partes en que sobresalgan del terreno con un tratamiento diferenciado del tratamiento general de la fachada, remarcando su condición de zócalo bajo rasante. Se recomiendan acabados de mampostería, chapeados de piedra, o similares, con el fin de evitar que los semisótanos puedan percibirse como una planta más de la edificación. En los paramentos de los semisótanos se admitirán únicamente huecos de ventilación e iluminación de dimensiones reducidas, no desvirtuando su carácter de zócalo y su función básica de muro de encuentro del edificio con el terreno. Salvo en el punto del acceso rodado, la altura exterior de la planta de semisótano respecto al terreno en todo el perímetro del edificio será inferior a 1,50 metros y su desarrollo longitudinal tan sólo podrá alcanzar como máximo el 60% del perímetro exterior de la edificación.

#### **Art. 21.- ROTULACIÓN Y PUBLICIDAD**

Queda prohibida, en el ámbito de Betiondo, la disposición de rótulos y anuncios comerciales.

Como excepción de este precepto se autorizan:

- Los rótulos de señalización, denominación y numeración de fincas particulares y espacios públicos.  
Todos ellos deberán quedar estandarizados (material, tamaño, caracteres y ubicación) y ser objeto de licencia municipal.
- Los rótulos correspondientes a los locales de equipamiento social y/o comercial.

Se ubicarán exclusivamente sobre el plano de la fachada desarrollándose paralelamente a la superficie de la misma con un saliente máximo de 10 cm.

#### **Art. 22.- TENDEDEROS**

En caso de disponerse en fachada, deberán quedar enmascarados con elementos que eviten la vista de la ropa desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.