

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AMURRIO**

Aprobación definitiva de la modificación del PGOU de Amurrio en el artículo 17 de las normas urbanísticas generales, que define los usos industriales y en el régimen de usos de: AC21 Maskuribai, AC22.1 Aldaiturriaga-centro y AI23 Maskuribai-Larrinbe. Expediente 2025/2062

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 28 de mayo de 2026 acordó lo siguiente:

Primero: aprobar definitivamente la modificación puntual estructural del PGOU de Amurrio (Álava) relativa al artículo 17 de las normas urbanísticas generales y redefinición del régimen de usos de los ámbitos industriales AC21 Maskuribai, AC22.1 Aldaiturriaga Centro y AI 23 Maskuribai-Larrinbe.

Segundo: publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, así como en el diario o diarios de mayor difusión en la provincia, y sede electrónica del ayuntamiento.

Tercero: remitir a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en el plazo de quince días, copia del acuerdo de resolución del expediente. Y en el plazo de tres meses a partir de su publicación en el BOTHA, un ejemplar completo del expediente urbanístico, en los términos del artículo 4.5 del Decreto 157/2008 de 9 de septiembre, de regulación de la COTPV, así como a la Diputación Foral de Álava, para su depósito, según lo establecido en el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Cuarto: trasladar el presente acuerdo de aprobación definitiva con remisión del contenido del citado acuerdo a las juntas administrativas del municipio.

El informe ambiental estratégico de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referida a esta modificación puntual fue publicada en el BOPV número 219 de 13 de noviembre de 2025 en la dirección electrónica:

<https://www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/11/2504837a.shtml>.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 17 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**Artículo 17. CONTENIDO DE LOS USOS INDUSTRIALES**

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

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

- Industria manufacturera.
- Almacén.
- Comercio al por mayor.

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

Se consideran como tales a los efectos del presente plan general:

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

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

— Las piscifactorías.

— No incluye las estaciones de servicio de combustible que se engloban en el uso CM1_ Usos viarios.

a. Usos auxiliares.

— Las oficinas (incluidos laboratorios y centros de cálculo vinculados).

— Las instalaciones de servicios, depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.

— Almacenes de servicio.

— Aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria.

— Los vestuarios y dependencias al servicio de las y los trabajadores.

— Otros similares al servicio de uso principal.

b. Usos asimilados.

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

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

— La aglomeración y guarda de materias primas, productos semielaborados y elaborados.

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

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

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

a. Usos auxiliares.

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

b. Usos asimilados.

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

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

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

a. Usos auxiliares.

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

b. Usos asimilados.

- No se consideran.

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

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

CATEGORÍA 1ª. ACTIVIDADES INOCUAS.

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

Niveles máximos de emisión de polvo:

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

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

CATEGORÍA 2ª. ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS INDUSTRIALES.

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

Niveles máximos de emisión de polvo:

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

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

CATEGORÍA 3ª. ACTIVIDADES DE MEDIO TAMAÑO INCOMPATIBLES CON MEDIOS USOS.

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

Niveles máximos de emisión de polvo:

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

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

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

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

Comprende las actividades industriales de tamaño medio o grande con superficie de parcela superior a 3.600 m² o con edificabilidad física superiores a 5.000 m² construidos, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles por ocasionar molestias (no corregibles) a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos. La misma comprende actividades con una densidad máxima de carga de fuego superior a 1250 MJ/ m².

Niveles máximos de emisión de polvo:

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

Se incluirán en esta categoría las actividades agrarias de superficie superior a 2.000 m² construidos (salvo aquellas que por sus características deban integrarse en la categoría 5^a).

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

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

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario (superficie de parcela superior a 25.000 m²) o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

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

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

b.1. Molestias:

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

b.2. Nocividad e insalubridad:

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

b.3. Peligrosidad:

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

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

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

5 Se concretarán los niveles de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para alcanzar el objetivo de estas normas de protección del medio ambiente y de la tranquilidad, salubridad y seguridad ciudadana, a través de la ordenanza del uso industrial.

6 Los criterios establecidos anteriormente para adscribir una actividad a una categoría de uso industrial relativos a la superficie de la actividad y a la potencia instalada podrán superarse hasta en un 30 por ciento siempre que el promotor de dicha actividad acredite que dichas superaciones no suponen incomodidades o efectos en la salud o el medio ambiente que impidan el ejercicio del resto de los usos declarados compatibles con dichas categorías.

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

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

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

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

B.2 MODIFICACIÓN DE NORMAS PARTICULARES.

Las ordenanzas de los sectores:

AC 21. "MASKURIBAI."

AC 22.1 "ALDAITURRIAGA CENTRO."

AI 23 "MASKURIBAI-LARRINBE."

Quedan con la siguiente redacción modificada:

AC 21. MASKURIBAI

1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

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

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

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

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbanística del documento E. Planos de este plan general.

Tiene una superficie aproximada de 129.920 m².

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

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

Complemento de la red de movilidad lenta.

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

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

2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo urbano.

2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL.

ZONA 1.

Zona Global B. Industria. Superficie 111.990 m².

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Edificabilidad urbanística sobre rasante.

0,923 m² (t)/ m² (s).

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

Edificabilidad urbanística bajo rasante.

Será el 50 por ciento de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso característico.

I1 industria manufacturera.

Usos compatibles.

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

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el artículo 33 de la normativa general.

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

ZONA 2.

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

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

ZONA 3.

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

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

ZONA 4.

Zona Global F1.6. Sistema General de espacios libres urbanos. Superficie 8.915 m². Se trata del parque lineal del Nervión. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la normativa particular.

ZONA 5.

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

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

2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES.

Complemento de la red de movilidad lenta.

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

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

2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada se define en el presente plan general.

2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

Programación y plazos.

Los establecidos en el programa de actuación del plan general.

Régimen de obtención de sistemas generales.

No se contemplan.

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

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el estudio.

Ambiental Estratégico presentado como documento adjunto.

2.8 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

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

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

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

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

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

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO.

Suelo urbano no consolidado.

3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES.

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

3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

SUBZONA PARCELA RESIDENCIAL a4.

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

No se plantea ninguna edificación.

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso principal.

R1a Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles.

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

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

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

Infraestructuras de servicios básicas.

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

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

Lo establecido en la normativa general.

SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b.**1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

Estabilidad urbanística.

Máxima sobre rasante.

0,923 m² (t)/ m² (s).

Máxima bajo rasante.

Será el 50 por ciento de la edificabilidad urbanística máxima sobre rasante.

Parámetros reguladores de la forma de edificación.

Parcela mínima.

1.500 m².

Frente mínimo a vial público: 20 m.

Alineaciones y rasantes.

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

Perfil.

PB + 1.

Altura máxima y vuelos.

13,5 m.

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso característico.

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

Usos compatibles.

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

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

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

CM1 usos viarios.

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

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

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

3. RESERVA MÍNIMA DE APARCAMIENTO.

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

4. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la normativa general.

SUBZONA PARCELA TERCIARIA d.**1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

Edificabilidad urbanística.

Máxima sobre rasante.

3.150 m² (t).

Parámetros reguladores de la forma de la edificación.

Alineaciones y rasantes.

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y rasantes del documento E. Planos de este plan general.

Perfil.

El preexistente.

Altura máxima y vuelos.

Los preexistentes.

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso principal.

T1 Comercial categoría 1 y 2.

Usos compatibles.

Industria: I1 categorías 1, 2 y 3.

Terciario T2 y T4.

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

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

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

3. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la normativa general.

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

El establecido en la normativa particular para la zona global E.

2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la normativa particular para la zona global E.

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

El establecido en la normativa particular para la zona global F.

RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la normativa particular para la zona global F.

3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

Edificaciones disconformes o fuera de ordenación.

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alienaciones y rasantes del documento E. Planos de este plan general.

Coeficientes de ponderación.

Los establecidos en el documento C Estudio Económico.

Régimen de ejecución y ponderación.

Régimen de ejecución y sistema de actuación.

No se contempla.

Plazos de ejecución.

Los establecidos en el documento C3 Programa de Actuación.

4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

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

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

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

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

2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en la Ley del Sector Ferroviario y su reglamento.

3. Condiciones de las áreas inundables establecidas en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental. En las zonas inundables, fuera de la zona de flujo preferente, no resultan admisibles los acopios de materiales ni la edificación de garajes y sótanos salvo que se garantice su estanqueidad frente al flujo de T-500. Condicionante superpuesto áreas inundables CS3.

4. Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.

5. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el Estudio de Impacto Acústico presentado como documento anexo recogidas en la normativa general como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.

6. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.

AC 22.1. ALDAITURRIAGA CENTRO

1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

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

Su delimitación se refleja en el plano E3.01 Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbanística del documento E. Planos de este plan general.

Tiene una superficie aproximada de 39.810 m².

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.**2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.**

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

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

2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo urbano.

2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL.**ZONA 1.**

Zona Global B. Industrial. Superficie 38.830 m².

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Edificabilidad urbanística sobre rasante.

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

Edificabilidad urbanística bajo rasante.

Se consolida la actual. Se permitirá la ampliación de la misma según lo establecido en la normativa general.

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso característico.

I1 industria manufacturera e I2 Almacén.

Usos compatibles.

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

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el artículo 33 de la normativa general.

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

ZONA 2.

Zona global E3. Sistema General Red Ferroviaria. Superficie 980 m² Se trata de la línea de Renfe. El régimen de condiciones de edificación, uso y dominio es el establecido en la normativa particular.

2.4 NUEVAS ACTUACIONES A EJECUTAR DENTRO DE LOS SISTEMAS LOCALES.

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

2.5 RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS.

Conservación y ornato, consolidación, reforma, ampliación (bajo rasante), demolición y sustitución.

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

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

2.7 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

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

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

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

No se contempla.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO.

Suelo urbano consolidado.

3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES.

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

3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

SUBZONA PARCELAS INDUSTRIALES b.

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Estabilidad urbanística.

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

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

Parámetros reguladores de la forma de edificación.

Alineaciones y rasantes.

Las establecidas en el plano XI.0 6 Alineaciones y rasantes del documento E. Planos de este plan general.

Perfil.

El preexistente.

Altura máxima y vuelos.

Se ajustarán a lo estipulado en la normativa general para este tipo de parcela en el artículo de condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso característico.

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

Usos compatibles.

Industrial: I1 categoría 4.

Terciario: T3 (categoría 1, 2 y 3).

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

Infraestructuras de servicios básicas.

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

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

3. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la normativa general.

SUBZONA PARCELAS VIARIAS e1.

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la normativa particular para la zona global E.

2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la normativa particular para la zona global E.

SUBZONA PARCELAS ZONAS VERDES f1.

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

El establecido en la normativa particular para la zona global F.

2. RÉGIMEN DE USO.

El establecido en la normativa particular para la zona global F.

3.4 CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

Edificaciones disconformes o fuera de ordenación.

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alineaciones y rasantes del documento E. Planos de este plan general.

Coeficientes de ponderación.

Los establecidos en el documento C Estudio Económico.

Régimen de ejecución y conservación.

Régimen de ejecución y sistema de actuación.

No se contemplan.

Plazos de ejecución.

Los establecidos en el documento C3 Programa de Actuación.

4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

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

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

AI 23. MASKURIBAI-LARRINBE**1. SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.**

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

Su delimitación se refleja en el plano E3 .01 Clasificación del suelo y ámbitos de ordenación urbanística del documento E. Planos de este plan general.

Tiene una superficie aproximada de 13.000 m².

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.**2.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.**

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

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

2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo urbano.

2.3 CALIFICACIÓN GLOBAL.**ZONA 1.**

Zona Global B. Industria. Superficie 13.000 m².

1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.

Edificabilidad urbanística sobre rasante 7.200 m² (t).

Edificabilidad urbanística bajo rasante 3.600 m² (t).

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso característico.

I1 industria manufacturera.

Usos compatibles.

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

El porcentaje máximo de estos usos será el establecido en el artículo 3.3 de la normativa general.

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

2.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES.

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

2.5 RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La ordenación pormenorizada se define en el presente plan general.

2.6 RÉGIMEN GENERAL DE PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN.

Programación y plazos.

Los establecidos en el programa de actuación del plan general.

Régimen de obtención de sistemas generales.

No se contemplan.

2.7 CARGAS DE URBANIZACIÓN.

No se contemplan.

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

Serán de aplicación las medidas generales y las específicas del presente ámbito definidas en el estudio ambiental estratégico presentado como documento adjunto.

2.9 MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

No se contemplan.

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

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

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

3.1 CATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANO.

Suelo urbano no consolidado.

3.2 DETERMINACIÓN DE ACTUACIONES.

Una actuación integrada AI.2.3.

3.3 CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**SUBZONA PARCELA INDUSTRIAL b.1.****1. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.**

Superficie: 6.120 m².

Edificabilidad urbanística.

Máxima sobre rasante 7.200 m² (t).

Máxima bajo rasante 3.600 m² (t).

Máxima total 10.800 m² (t).

2. PARÁMETROS REGULADORES DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Alineaciones y rasantes.

Las establecidas en el plano X1.06 Alineaciones y rasantes del documento E. Planos de este plan general.

Ocupación mínima.

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

Perfil.

PB + 1.

Altura máxima y vuelos.

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

3. RÉGIMEN DE USO.

Uso característico.

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

Usos compatibles.

Industrial: I2 Almacén, I3 Comercio al por mayor.

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

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

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

El porcentaje máximo de los usos compatibles será de 45 por ciento de la superficie total del ámbito. No se establece porcentaje mínimo.

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

4. RÉGIMEN DE DOMINIO.

Lo establecido en la normativa general.

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

Superficie: 6.880 m².

Edificabilidad física.

Máxima sobre rasante 1 m²(t)/ m² (s).

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

Parámetros reguladores de la forma de edificación.

Alineaciones y rasantes.

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

Perfil.

No se limita.

Altura máxima y vuelos.

No se limitan.

2. RÉGIMEN DE USO.

Uso principal.

EQ2a Instalaciones deportivas al aire libre.

Usos compatibles.

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

Varios: CM1a, CM1b.

Infraestructuras de servicios básicas.

Usos prohibidos.

El resto de los previstos en la sistematización de usos.

3.4 CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Cumplimiento de estándares.

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

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

Edificaciones disconformes o fuera de ordenación.

Las que aparecen reflejadas como tales en el plano X1.06 Alineaciones y rasantes del documento E. Planos de este plan general.

Coeficientes de ponderación.

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

Régimen de ejecución y sistema de actuación.

Régimen de ejecución público y sistema de actuación por cooperación. La adopción de un régimen y sistema de actuación distintos podrá no obstante establecerse con el programa de actuación urbanizadora.

Plazos de ejecución.

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

Conservación.

Las personas titulares de las parcelas de esta área deberán constituir una entidad administrativa de conservación, para llevar a cabo el mantenimiento y conservación de la urbanización durante un plazo mínimo de 20 años contado a partir de la fecha de finalización de las obras de urbanización del área.

4. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

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

1. Retiros de la urbanización y edificación establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y Ley de Aguas. El retiro al arroyo Zankueta será de 10 m en tramos encauzados y 12 m en el resto.

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

Queda expresamente prohibida la edificación sobre cauces en cobertura, así como en sus retiros reglamentarios, con el fin de garantizar la protección y conservación de la infraestructura hidráulica.

Sistemas de drenaje sostenible establecidos en el PTS de ordenación de márgenes y arroyos y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

2. Retiros de la urbanización y edificación establecidos por la norma foral de carreteras.

3. Hábitats de interés y propios de especies amenazadas CS8.

4. Las áreas acústicas establecidas en la zonificación acústica incluida en el estudio de impacto acústico presentado como documento anexo recogidas en la normativa general como condicionante superpuesto zonificación acústica y zonas de servidumbre acústica CS12.

5. El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados señalados en la actualización del inventario de suelos potencialmente contaminados CS13.

Amurrio, 8 de julio de 2026

El Alcalde

JOSÉ RAMÓN MOLINUEVO LAÑA