

2025 - 1226



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleneagoliza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDA>  
C0144708b01b021660507e9227070a27E

Sarrera/Entrada

Barrundia Udalerako Ayuntamiento de Barandia

---

## MEMORIA

### ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE EJECUCIÓN 18 – OZAETA  
BARRUNDIA

Promotor

Arquitectos

---

2025 - 1226

02/07/2025

Sarretra/Entrada

Barrundia - Udaltza/Ayuntamiento de Barrundia



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegetza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
C0144708b01b021660507e9227070a27E

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO
- 1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO
- 1.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO
- 1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
- 1.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS
- 1.7. CONDICIONANTES SECTORIALES
- 1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 1.9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
  - 1.9.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
  - 1.9.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN
  - 1.9.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.
  - 1.9.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB – SI.
  - 1.9.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO.
  - 1.9.6. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.
  - 1.9.7. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO O SU INNECESARIDAD.
  - 1.9.8. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO O SU INNECESARIDAD.
  - 1.9.9. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE ELABORAR UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.
  - 1.9.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES.
  - 1.9.11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES

## 2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

## 5. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

2025 - 1226



BENETAKO KOPIA, Egiaztatu Kode Seguraren bidez egiaztatu datuak helbide honetan: / COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalerenegoitza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
C0144708b01b021660507e9227070a27E

Sarrera/Entrada

Barrundiako Udaler/Ayuntamiento de Barrundia

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:

Data / Fecha:  
02/07/2025 10:40

# 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

Debido a los cambios de planeamiento y normativa desde que se empezó el proyecto de la Unidad de Ejecución 18 de Ozaeta en el municipio de Barrundia, el objeto de este documento es definir las nuevas parcelas y volúmenes edificados, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente y señalamiento de alineaciones y rasantes.

## 1.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

Este estudio de detalle se redacta a iniciativa de la empresa ..... y de los propietarios de las tres parcelas resultantes.

El redactor de este estudio de detalle es:

D ..... , arquitecto colegiado en el COAVN con el nº 1, y domicilio profesional a efectos de notificaciones en .....

## 1.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO

El presente estudio de detalle, que se enmarca en la Unidad de Ejecución 18, se tramitará junto con los planos del Estudio de detalle; Plano de situación, Plano de alineaciones y Plano de coordenadas UTM, previo paso a la presentación del Proyecto de Urbanización de la UE18.



BENETAKO KOPIA. Egiazitate Kode Seguraren bidez egiazta daittekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalengoltza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
 C0144708b01b021660507e9227070a27E

#### 1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del presente estudio de detalle son las parcelas 123, 124 y 155 de la Unidad de Ejecución 18 de Ozaeta, municipio de Barrundia. El Estado Actual es el que refleja la última redacción del documento de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Abril de 2003.

Las parcelas 123, 124 y 155 de la Unidad de Ejecución 18 se sitúan al sur del ámbito S.U.R.1 del pueblo de Ozaeta, más concretamente, en la calle Camino de la Iglesia.

El ámbito en el que se encuentra la parcela limita con una zona verde privada al este y la calle Camino de la Iglesia al oeste.

La zona en la que se encuentran las parcelas está sin urbanizar, aunque su entorno se encuentra urbanizado y construido.

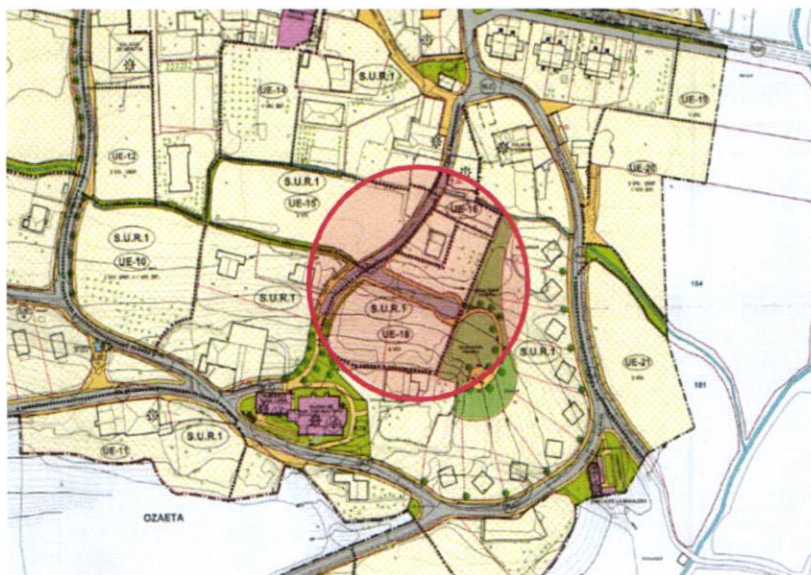
Los límites de la parcela son los siguientes:

Norte: Parcelas 129 y 1503

Sur: Parcelas 141 y 142

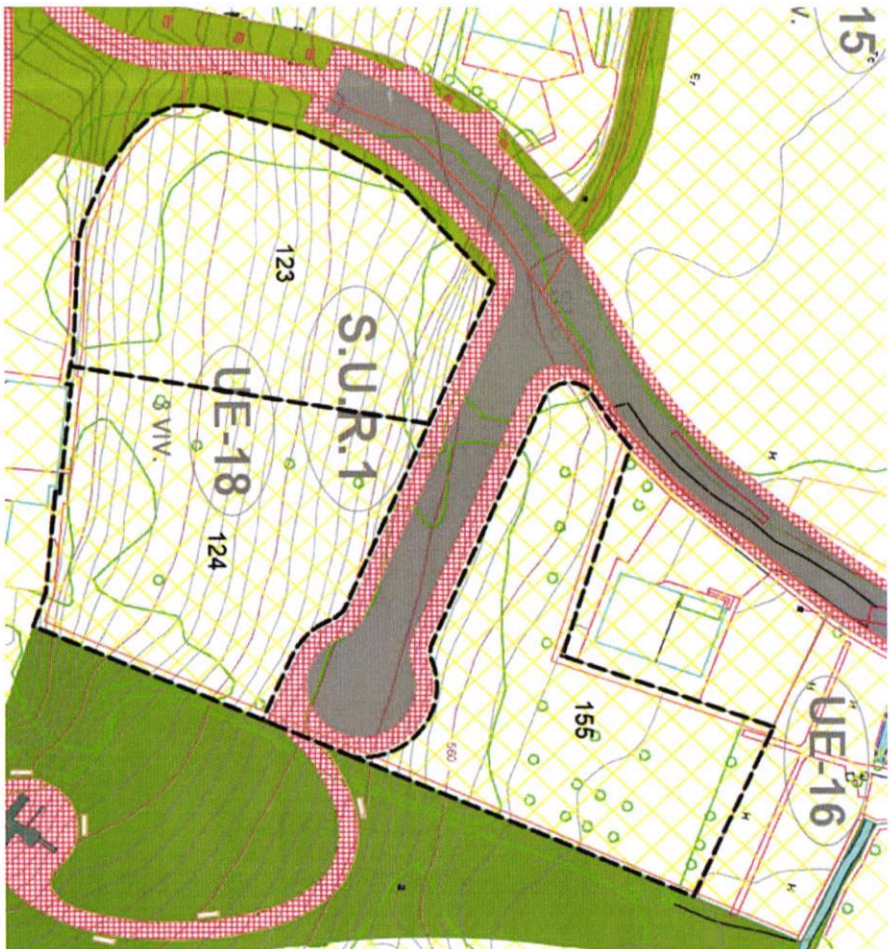
Este: Zona verde privada

Oeste: Calle Camino de la Iglesia





BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
C0144708b01b021660507e9227070a27E



Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barundia

02/07/2025

2025 - 1226

Sarrera/Entrada

Barrundia o Udaler/Ayuntamiento de Barrundia



BENETAKO KOPIA. Egiazatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegetza.araba.eus/barrundia/verificacion/Doc?entidad=BARRUNDIA>  
 C0144708b01b021660507e9227070a27E

### 1.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El presente estudio de detalle se enmarca dentro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrundia.

Las Normas Subsidiarias del planeamiento municipal vigentes que se aprobaron en el año 2003.

- Modificación referente a la 1ª par 118-A Ozaeta par 46 Etura reordenación zona iglesia  
 Expediente AHI 246/04 - Aprobación definitiva OF 132 (21/02/2005)  
 - Entrada en vigor BOTHA Nº 39 (06/04/2005)
- Modificación referente parcela 101-18-29  
 Expediente AHI 019/06 - Aprobación definitiva OF 223 (16/03/2006)  
 - Entrada en vigor BOTHA Nº 43 (12/04/2006)
- 3ª Modificación  
 Expediente AHI 128/11 - Aprobación definitiva OF 139 (07/11/2011)  
 - Entrada en vigor BOTHA Nº 19 (15/02/2012)
- 4ª modificación  
 Expediente AHI 087/18 - Aprobación definitiva OF 260 (04/10/2019)  
 - Entrada en vigor BOTHA Nº 135 (26/11/2021)

### 1.6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

El presente estudio de detalle está regulado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrundia, más concretamente las Normas Urbanísticas que rigen la S.U.R.1

#### S.U.R.1.

**OBJETO:** Ordenación del suelo urbano detallado en la documentación gráfica de las localidades de Audicana, Dallo, Echavarri-Urtupiña, Elguea, Etura, Guevara, Heredia, Hermua, Larrea, Marieta-Larrinzar, Maturana, Mendijur y Ozaeta.

**AMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACIÓN:** Según lo establecido en los Artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

**USO DOMINANTE:** Residencial.

**EJECUCIÓN:** Proyecto de urbanización y de edificación.

2025 - 1226



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udelenezgoitza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
C0144708b01b021660507e9227070a27E

Sarrera/Entrada

Barrundiako Udaleria/Ayuntamiento de Barrendia

02/07/2025

**TIPOS EDIFICATORIOS:** En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

Tipo 1: Vivienda unifamiliar aislada.

**INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:**

**Parametros urbanísticas y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.**

**Edificabilidad máxima:**

Usos residenciales; 0,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Superficie total ocupada de parcela receptora: 40%**

**Separación a los linderos frontales, laterales y testero:**

La separación se establece en 3 metros.

**Número máximo de plantas sobre cota de origen:**

Tipo 1: Dos plantas incluida baja y entrecubierta.

**Altura máxima sobre cota rasante:**

Edificaciones de dos plantas y entrecubierta: 7,5 m.

**Salientes en la fachada:**

Los balcones, balconadas o miradores, no podrán sobresalir de las fachadas más de 100 cm.

Los cuerpos volados cerrados, no podrán sobresalir más de 40cm.

Los aleros tendrán unas dimensiones entre 0,50 y 1,50 m.

**Cubiertas:**

En todo tipo de edificios tendrán una pendiente entre el 25 y el 40% y el material de cobertura será teja curva de cerámica de color rojo.

02/07/2025

2025 - 1226

Sarrera/Entrada

Barrendale Udalak/Ayuntamiento de Barrendia



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu behar duzue honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoliza.araba.eus/barrundiaravaliacionDoc?entIda=BARRUNDIA>  
 C0144708b01b021660507e9227070a27E

### 1.7. CONDICIONANTES SECTORIALES

No existe ningún condicionante sectorial que afecta a este estudio de detalle.

### 1.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Según los parámetros urbanísticos que le atribuye el planeamiento a la parcela, la edificabilidad es de 0,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima del 40%.

Por otra parte, el número máximo de plantas es de dos plantas incluida baja y entrecubierta y su altura máxima sobre rasante de 7.5m.

Para la configuración de las viviendas planteadas en este estudio de detalle, la ocupación de las mismas es menor del 40% que pide la normativa, siendo alrededor del 10-13%, así como la edificabilidad, la cual es también menor al 0,40m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que requiere la normativa, siendo alrededor de 0,20-0,27m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las tres viviendas.

### 1.9. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

#### 1.9.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Como se ha mencionado en el apartado anterior, este estudio de detalle pretende la regularización de fincas de la UE-18, con el objetivo de ajustar las fincas resultantes a los parámetros urbanísticos de la nueva normativa aplicable. El resultado de las nuevas parcelas es la siguiente:

- La parcela 123 tiene 1.283,56 m<sup>2</sup>, la ocupación de vivienda es de 128,74 m<sup>2</sup>, es decir, de 10,02%, muy por debajo de los 40% requeridos por la norma. La edificabilidad es de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un total de 257.48 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 plantas.
- La parcela 124 tiene 1.270,85 m<sup>2</sup> y la ocupación de vivienda es de 129,16 m<sup>2</sup> es decir, de 10,16%, muy por debajo de los 40% requeridos por la norma. La edificabilidad es de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un total de 258.32 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 plantas.
- La parcela 155 tiene 1.019,22 m<sup>2</sup> y la ocupación de vivienda es de 139,25 m<sup>2</sup> es decir, de 13,66%, muy por debajo de los 40% requeridos por la norma. La edificabilidad es de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un total de 278.5 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 plantas.



Como se puede ver, la ocupación de las parcelas no supera el 40% marcado por las normas regulatorias. Por otra parte, el área del viario resultante es de 685,19 m<sup>2</sup>, incluyendo la normativa municipal de:

- 6 metros de viario rodado
- 2 metros de anchura de aceras.
- Un radio de 7,44 metros de rotonda, superando así los 6,92 metros de radio que incluye la normativa para el giro de los camiones de bomberos en un fondo de saco.

Tal y como se muestra en las imágenes inferiores.



A continuación, se presenta una tabla comparativa de ocupación, edificabilidad (datos de superficies totales para cada parcela) y superficie del sistema viario inicial y propuesta. Esta actuación no supone un incremento del aprovechamiento, ni reducción de los viarios y espacios públicos.

2025 - 1226



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitelkeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoitza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
 C0144708b01b021660507e9227070a27E

Sarrera/Entrada

Barrundia - Udaltzaia/Ayuntamiento de Barandia

	S/ NNSS	S/ Parcela 123
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar aislada (Tipo 1)	Vivienda unifamiliar aislada (Tipo 1)
Ocupación	Máxima 40%	10,02%
Parcela mínima	1.000 m2	1.283,56 m2
Edificabilidad	0,40m2/m2	0,20m2/m2
Altura máxima (nº plantas y alero)	2 plantas + Entrecubierta 7,50 m. (La existente)	B + 1 > 7,50 m
Separación a linderos	3 m.	> 3 m
Superficie sistema viario	Inicial 659,83 m2	Propuesta 685,19 m2

	S/ NNSS	S/ Parcela 124
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar aislada (Tipo 1)	Vivienda unifamiliar aislada (Tipo 1)
Ocupación	Máxima 40%	10,16%
Parcela mínima	1.000 m2	1.270,85 m2
Edificabilidad	0,40m2/m2	0,20m2/m2
Altura máxima (nº plantas y alero)	2 plantas + Entrecubierta 7,50 m. (La existente)	B + 1 > 7,0a50 m
Separación a linderos	3 m.	> 3 m
Superficie sistema viario	Inicial 659,83 m2	Propuesta 685,19 m2

02/07/2025

2025 - 1226

Sarrera/Entrada

Barrundia Udala/Ayuntamiento de Barundia



BENETAKO KOPIA, Egiaztatu Kode Seguruaren bidez egiaztatu dutekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalnegoliza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
 C0144708b01b021660507e92227070a27E

	S/ NNSS	S/ Parcela 155
Usos permitidos	Vivienda unifamiliar aislada (Tipo 1)	Vivienda unifamiliar aislada (Tipo 1)
Ocupación	Máxima 40%	13,66%
Parcela mínima	1.000 m2	1.019,22 m2
Edificabilidad	0,40m2/m2	0,27m2/m2
Altura máxima (nº plantas y alero)	2 plantas + Entrecubierta 7,50 m. (La existente)	B + 1 > 7,50 m
Separación a linderos	3 m.	> 3 m
Superficie sistema viario	Inicial 659,83 m2	Propuesta 685,19 m2

Agiriaren sinatzailea: / Documento firmado por:

Data / Fecha:

02/07/2025 10:40



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan. / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:

<https://udalenegoitza.araba.eus/barrundia/validacion/Doc?entidad=BARRUNDIA>

C0144708b01b021660507e9227070a27E

### 1.9.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barrundia, regula los estudios de detalle en el Artículo 11 del capítulo II de los instrumentos de ordenación. En este artículo además de dar unas indicaciones generales, dice que habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 del T.R.L.S. y artículos 65 u 66 de su R.P.U.

En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente normativa del plan general y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

#### **Artículo 14 TR de la ley del suelo. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.**

*En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:*

*a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.*

*b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.*

*c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma,*



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udaleregoliza.araba.eus/barrundiavalidacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
C0144708b01b021660507e9227070a27E

*incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.*

*d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.*

#### **Artículo 65 RPU. Situaciones fuera de ordenación**

*1.- A los efectos del artículo 60 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:*

##### *a) Fuera de ordenación expresa:*

*- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.*

*- Los que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.*

*- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.*

##### *b) Fuera de ordenación no expresa:*

*- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.*

*- La calificación como fuera de ordenación, no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.*



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez, egiazta daitelkeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategeltza.araba.eus/barundia/validacionDoc?entidad=BARRUNDIA>  
 C0144708b01b021660507e9227070a27E

## Artículo 66 RPU. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Los supuestos contemplados en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

c) Además en los supuestos contemplados en el artículo 60.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976), las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a, del artículo anterior.

d) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2.- En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aun cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación-por una vez o sucesivamente- podrá alcanzar como máximo el 25% de la superficie construida, en el momento de aprobación de las N.N.S.S., siempre que no sobrepase nunca la edificabilidad máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2025 - 1226	02/07/2025
Sarrera/Entrada	
Barrundiko Udala/Ayuntamiento de Barrundia	



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegetza.araba.eus/barrundia/validacionDoc?emitted=BARRUNDIA>  
C0144708b01b021660507e9227070a27E

3.- En los Cierres o Vallados fuera de ordenación: Únicamente se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

**1.9.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

La modificación propuesta no afecta a la posibilidad de ejecutar el número máximo de viviendas.

Por otra parte, tampoco afecta a la posibilidad de ejecutar la totalidad de la edificabilidad. La edificabilidad total permitida en esta parcela es de 0,40 m2/m2. Con una ocupación de parcela del 40%. Pasamos a detallar la superficie, edificabilidad y ocupación de cada parcela.

- La parcela 123 tiene 1.283,56 m2, la ocupación de vivienda es de 128,74 m2, es decir, de 10,02%, muy por debajo de los 40% requeridos por la norma. La edificabilidad es de 0,20 m2/m2 con un total de 257.48 m2 distribuidos en 2 plantas.
- La parcela 124 tiene 1.270,85 m2 y la ocupación de vivienda es de 129,16 m2 es decir, de 10,16%, muy por debajo de los 40% requeridos por la norma. La edificabilidad es de 0,20 m2/m2 con un total de 258.32 m2 distribuidos en 2 plantas.
- La parcela 155 tiene 1.019,22 m2 y la ocupación de vivienda es de 139,25 m2 es decir, de 13,66%, muy por debajo de los 40% requeridos por la norma. La edificabilidad es de 0,27 m2/m2 con un total de 278.5 m2 distribuidos en 2 plantas.

Cada parcela tan solo cuenta con una vivienda.

**1.9.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB – SI.**

El presente Estudio de Detalle no varía las condiciones de los viales de aproximación a los edificios para los vehículos de bomberos. Las edificaciones que se proyecten en la parcela de estudio serán perfectamente accesibles por los viales que la rodean.

- Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitelkeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegetza.araba.eus/barundia/validacion/Doc?entidad=BARRUNDIA>

C0144708b01b021660507e9227070a27E

estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m
- b) altura libre la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio.
  - edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m
- e) pendiente máxima 10%
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm  $\Phi$

- La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:2015.

- El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines,

mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

- En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

- En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

Ver documentación gráfica.

#### 1.9.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO.

La modificación propuesta no afecta a posibilidad de cumplimentar la normativa de accesibilidad en el exterior del edificio. Las edificaciones que se propongan en esta parcela deberán asegurarse del cumplimiento de la normativa de accesibilidad que se le aplica.