



Urretxu

DOCUMENTO "B. NORMAS URBANISTICAS GENERALES"

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE URRETXU

Injelan, s.l.

URRETXU

Abril 2012 Apirila



**TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE URRETXU**

**Documento**

**"B. NORMAS URBANISTICAS GENERALES"**



## NORMAS GENERALES

### INDICE

#### **TITULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| <b>Artículo 1.1 -</b> | Naturaleza y ámbito de aplicación.....   | 1 |
| <b>Artículo 1.2 -</b> | Normativa de aplicación subsidiaria.....   | 1 |
| <b>Artículo 1.3 -</b> | Condiciones de vigencia.....   | 1 |
| <b>Artículo 1.4 -</b> | Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.....                       | 1 |
| <b>Artículo 1.5 -</b> | Modificación de las Normas Subsidiarias.....   | 2 |
| <b>Artículo 1.6 -</b> | Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.....   | 3 |
| <b>Artículo 1.7 -</b> | Adaptación de las Normas Subsidiarias a la Legislación Estatal y Autonómica vigente.....                         | 3 |
| <b>Artículo 1.8 -</b> | Adecuación de las Normas Subsidiarias a los Instrumentos de Ordenación Territorial de ámbito supramunicipal..... | 4 |
| <b>Artículo 1.9 -</b> | Interpretación de las Normas Subsidiarias.....   | 4 |

## **TITULO SEGUNDO**

### **REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

#### **CAPITULO 2.1 CLASIFICACION DEL SUELO**

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| <b>Artículo 2.1.01 –</b> | Formulación del régimen de Clasificación del suelo.....    | 5 |
| <b>Artículo 2.1.02 –</b> | Suelo urbano (SU). Consolidado y no consolidado.....       | 5 |
| <b>Artículo 2.1.03 –</b> | Suelo urbanizable (SUB). Sectorizado y no sectorizado..... | 6 |
| <b>Artículo 2.1.04 –</b> | Suelo no urbanizable (SNU).....                            | 6 |
| <b>Artículo 2.1.05 –</b> | División del suelo urbano y urbanizable.....               | 6 |

#### **CAPITULO 2.2 SISTEMATIZACION Y ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD URBANISTICA.**

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| <b>Artículo 2.2.01 –</b> | Sistematización de la regulación de la edificabilidad..... | 7 |
|--------------------------|--|---|

#### **CAPITULO 2.3 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

|                          |   |    |
|--------------------------|---|----|
| <b>Artículo 2.3.01 –</b> | Presupuestos de la ejecución urbanística.....                       | 9  |
| <b>Artículo 2.3.02 –</b> | Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.....       | 9  |
| <b>Artículo 2.3.03 –</b> | Planeamiento en Suelo Urbano.....                                   | 11 |
| <b>Artículo 2.3.04 –</b> | Planeamiento en Suelo Urbanizable.....                              | 12 |
| <b>Artículo 2.3.05 –</b> | Planeamiento en Suelo No Urbanizable.....                           | 16 |
| <b>Artículo 2.3.06 –</b> | Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado..... | 16 |

#### **CAPITULO 2.4 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

|                          |  |    |
|--------------------------|--|----|
| <b>Artículo 2.4.01 –</b> | Tipos de actuación.....                              | 18 |
| <b>Artículo 2.4.02 –</b> | Unidades de Ejecución.....                           | 19 |
| <b>Artículo 2.4.03 –</b> | Programas de actuación urbanizadora.....             | 19 |
| <b>Artículo 2.4.04 –</b> | Sistemas de actuación en actuaciones integradas..... | 21 |

#### **CAPITULO 2.5 EJECUCION DE LA URBANIZACION.**

|                          |   |    |
|--------------------------|---|----|
| <b>Artículo 2.5.01 –</b> | Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obra de urbanización.....                                    | 22 |
| <b>Artículo 2.5.02 –</b> | Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollan obras de urbanización..... | 22 |
| <b>Artículo 2.5.03 –</b> | Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.....  | 22 |
| <b>Artículo 2.5.04 –</b> | Ejecución de Proyectos de Urbanización por los particulares.....  | 24 |

#### **CAPITULO 2.6 EJECUCION DE LA REPARCELACION**

|                          |                                 |    |
|--------------------------|---------------------------------|----|
| <b>Artículo 2.6.01 –</b> | Proyectos de reparcelación..... | 25 |
|--------------------------|---------------------------------|----|

#### **CAPITULO 2.7 EJECUCION DE LA EDIFICACION**

|                          |   |    |
|--------------------------|---|----|
| <b>Artículo 2.7.01 –</b> | Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano.....   | 26 |
| <b>Artículo 2.7.02 –</b> | Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable.....  | 27 |
| <b>Artículo 2.7.03 –</b> | Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo No Urbanizable.....   | 27 |
| <b>Artículo 2.7.04 –</b> | Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....  | 29 |
| <b>Artículo 2.7.05 –</b> | Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los Suelos Urbano y Urbanizable..... | 31 |

## **TITULO TERCERO**

### **CALIFICACION DEL SUELO**

#### **CAPITULO 3.1 REGIMEN DE LOS USOS URBANISTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES**

|                          |   |    |
|--------------------------|---|----|
| <b>Artículo 3.1.01 –</b> | Definición de conceptos.....                          | 32 |
| <b>Artículo 3.1.02 –</b> | Sistematización general de los usos urbanísticos..... | 32 |
| <b>Artículo 3.1.03 –</b> | Contenido de los usos urbanísticos.....               | 34 |

#### **CAPITULO 3.2 CALIFICACION GLOBAL**

|                          |  |    |
|--------------------------|--|----|
| <b>Artículo 3.2.01 –</b> | Formulación del Régimen de Calificación Global.....                          | 48 |
| <b>Artículo 3.2.02 –</b> | Sistematización de la Calificación Global.....                               | 49 |
| <b>Artículo 3.2.03 –</b> | Régimen General de edificación y uso en las zonas de uso global.....         | 49 |
| <b>Artículo 3.2.04 –</b> | Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las zonas de uso global.... | 58 |

#### **CAPITULO 3.3 CALIFICACION PORMENORIZADA.**

|                          |  |    |
|--------------------------|--|----|
| <b>Artículo 3.3.01 –</b> | Formulación del régimen de calificación pormenorizada.....   | 60 |
| <b>Artículo 3.3.02 –</b> | Sistematización de la calificación pormenorizada.....  | 60 |
| <b>Artículo 3.3.03 –</b> | Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las zonas de uso pormenorizado.....             | 61 |
| <b>Artículo 3.3.04 –</b> | Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada..... | 76 |

## **TITULO CUARTO**

### **ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS.**

|                        |  |     |
|------------------------|--|-----|
| <b>Artículo 4.1 –</b>  | Actos sujetos a Licencia.....  | 77  |
| <b>Artículo 4.2 –</b>  | Clasificación de las Licencias a efectos de su tramitación.....  | 79  |
| <b>Artículo 4.3 –</b>  | Contenido general de las solicitudes de Licencia.....  | 85  |
| <b>Artículo 4.4 –</b>  | Documentación específica a incluir según la clase de Licencia.....                                       | 86  |
| <b>Artículo 4.5 –</b>  | Cédula urbanística.....  | 112 |
| <b>Artículo 4.6 –</b>  | Titularidad y transmisión de las Licencias.....  | 112 |
| <b>Artículo 4.7 –</b>  | Condiciones y plazos de ejecución de las Licencias.....  | 113 |
| <b>Artículo 4.8 –</b>  | Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas clases de Licencias..... | 115 |
| <b>Artículo 4.9 –</b>  | Abono de tasas y derechos.....   | 115 |
| <b>Artículo 4.10 –</b> | Garantías registrales.....   | 116 |
| <b>Artículo 4.11 –</b> | Condiciones de ejecución de las obras e instalaciones.....   | 116 |
| <b>Artículo 4.12 –</b> | Modificaciones del contenido de las Licencias.....   | 118 |
| <b>Artículo 4.13 –</b> | Inspección de las obras.....   | 119 |
| <b>Artículo 4.14 –</b> | Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases de ejecución.                              | 119 |
| <b>Artículo 4.15 –</b> | Caducidad de las Licencias.....  | 120 |
| <b>Artículo 4.16 –</b> | Abandono o paralización de las obras.....  | 121 |
| <b>Artículo 4.17 –</b> | Obligaciones al concluirse las obras.....  | 121 |
| <b>Artículo 4.18 –</b> | Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad..... | 121 |
| <b>Artículo 4.19 –</b> | Expropiación al objeto de hacer efectiva la accesibilidad en las edificaciones residenciales.....        | 122 |



## **TÍTULO QUINTO**

### **ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.**

#### **PARTE 1ª                    *ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS URBANO Y APTO PARA URBANIZAR.***

#### **CAPÍTULO 5.1            *ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL.***

|                          |   |     |
|--------------------------|---|-----|
| <b>Artículo 5.1.01 –</b> | Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación..... | 123 |
| <b>Artículo 5.1.02 –</b> | Condiciones generales de uso.....   | 125 |
| <b>Artículo 5.1.03 –</b> | Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.....                    | 126 |
| <b>Artículo 5.1.04 –</b> | Condiciones de tratamiento estético.....  | 127 |

#### **CAPÍTULO 5.2            *ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS <<c>>, <<g>> Y <<h>>.***

|                          |   |     |
|--------------------------|---|-----|
| <b>Artículo 5.2.01 –</b> | Condiciones generales aplicables a las parcelas <<c>>, <<g>> y <<h>>..... | 128 |
|--------------------------|---|-----|

#### **PARTE 2ª                    *ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.***

#### **CAPÍTULO 5.3            *DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE.***

|                          |  |     |
|--------------------------|--|-----|
| <b>Artículo 5.3.01 –</b> | Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.....   | 129 |
| <b>Artículo 5.3.02 –</b> | Condiciones generales.....   | 129 |
| <b>Artículo 5.3.03 –</b> | Edificaciones permitidas.....  | 131 |
| <b>Artículo 5.3.04 –</b> | Condiciones de localización de la edificación.....   | 131 |
| <b>Artículo 5.3.05 –</b> | Condiciones de la forma y el volumen de las edificaciones.....   | 132 |
| <b>Artículo 5.3.06 –</b> | Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.....  | 133 |
| <b>Artículo 5.3.07 –</b> | Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno.....   | 134 |
| <b>Artículo 5.3.08 –</b> | Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales..... | 134 |
| <b>Artículo 5.3.09 –</b> | Saneamiento de aguas residuales.....   | 135 |
| <b>Artículo 5.3.10 –</b> | Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.....   | 136 |
| <b>Artículo 5.3.11 –</b> | Carreteras y caminos rurales.....  | 137 |
| <b>Artículo 5.3.12 –</b> | Pistas para vehículos.....   | 138 |
| <b>Artículo 5.3.13 –</b> | Protección de arbolado.....  | 138 |
| <b>Artículo 5.3.14 –</b> | Integración paisajística de los tendidos aéreos.....   | 139 |
| <b>Artículo 5.3.15 –</b> | Protección de aguas subterráneas.....  | 139 |
| <b>Artículo 5.3.16 –</b> | Protección de cauces fluviales.....  | 139 |
| <b>Artículo 5.3.17 –</b> | Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.....   | 140 |
| <b>Artículo 5.3.18 –</b> | Acondicionamiento del terreno.....   | 140 |
| <b>Artículo 5.3.19 –</b> | Protección e integración medioambiental.....   | 140 |

**CAPITULO 5.4            ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS  
AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

|                          |  |     |
|--------------------------|--|-----|
| <b>Artículo 5.4.01 –</b> | Usos extractivos.....  | 141 |
| <b>Artículo 5.4.02 –</b> | Explotaciones agrarios comunes.....                                    | 141 |
| <b>Artículo 5.4.03 –</b> | Usos forestales.....   | 148 |
| <b>Artículo 5.4.04 –</b> | Usos vinculados a las obras públicas.....                              | 148 |
| <b>Artículo 5.4.05 –</b> | Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio..... | 149 |
| <b>Artículo 5.4.06 –</b> | Otros usos no rurales susceptibles de autorización.....                | 150 |

## **TITULO SEXTO**

### **NORMAS REGULADORAS MEDIOAMBIENTALES DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION CONJUNTA DE IMPACTO AMBIENTAL**

#### **CAPITULO 6.1 ORDENANZAS GENERALES**

|                          |  |     |
|--------------------------|--|-----|
| <b>Artículo 6.1.01 –</b> | Formulación del régimen de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental..... | 153 |
| <b>Artículo 6.1.02 –</b> | Actuaciones hidráulicas.....   | 153 |
| <b>Artículo 6.1.03 –</b> | Gestión de materiales y residuos.....                                    | 153 |
| <b>Artículo 6.1.04 –</b> | Protección del paisaje.....  | 153 |
| <b>Artículo 6.1.05 –</b> | Consumo energético y calidad el aire.....                                | 154 |
| <b>Artículo 6.1.06 –</b> | Gestión de materiales y residuos.....                                    | 154 |
| <b>Artículo 6.1.07 –</b> | Criterios de biodiversidad.....  | 154 |
| <b>Artículo 6.1.08 –</b> | Determinaciones para el planeamiento de desarrollo.....                  | 154 |
| <b>Artículo 6.1.09 –</b> | Determinaciones para la fase de obras de urbanización.....               | 158 |
| <b>Artículo 6.1.10 –</b> | Condiciones de las edificaciones.....                                    | 159 |

#### **CAPITULO 6.2 NORMATIVA GENERAL PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCION EN EL DESARROLLO URBANO**

|                          |  |     |
|--------------------------|--|-----|
| <b>Artículo 6.2.01 –</b> | Señalización de las superficies afectadas.....                 | 160 |
| <b>Artículo 6.2.02 –</b> | Movimientos de tierras.....                                    | 160 |
| <b>Artículo 6.2.03 –</b> | Acondicionamiento general de las nuevas formas de relieve..... | 160 |
| <b>Artículo 6.2.04 –</b> | Restauración de las superficies afectadas.....                 | 160 |
| <b>Artículo 6.2.05 –</b> | Caminos de acceso.....   | 160 |
| <b>Artículo 6.2.06 –</b> | Afección a recursos hídricos.....                              | 160 |
| <b>Artículo 6.2.07 –</b> | Señalización de la vegetación afectada.....                    | 161 |
| <b>Artículo 6.2.08 –</b> | Acopio de tierra vegetal. Compactación del suelo.....          | 161 |
| <b>Artículo 6.2.09 –</b> | Restauración paisajística.....                                 | 161 |
| <b>Artículo 6.2.10 –</b> | Afección a la fauna.....                                       | 162 |
| <b>Artículo 6.2.11 –</b> | Socioeconomía.....   | 162 |
| <b>Artículo 6.2.12 –</b> | Protección del patrimonio cultural.....                        | 162 |
| <b>Artículo 6.2.13 –</b> | Residuos.....  | 163 |
| <b>Artículo 6.2.14 –</b> | Suelos potencialmente contaminados.....                        | 163 |
| <b>Artículo 6.2.15 –</b> | Márgenes de ríos y arroyos.....                                | 164 |

#### **CAPITULO 6.3 NORMATIVA GNERAL PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS**

|                          |                                  |     |
|--------------------------|----------------------------------|-----|
| <b>Artículo 6.3.01 –</b> | Áreas con riesgo de erosión..... | 164 |
| <b>Artículo 6.3.02 –</b> | Fauna y vegetación.....          | 164 |
| <b>Artículo 6.3.03 –</b> | Red Fluvial.....                 | 165 |
| <b>Artículo 6.3.04 –</b> | Paisaje.....                     | 166 |



## **TITULO PRIMERO**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

#### **Artículo 1.1 – Naturaleza y ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Urretxu, sustituyen y derogan – salvo excepción expresa en contrario – las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu aprobadas por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 17 de julio de 1.990 así como las posteriores modificaciones puntuales, tanto explícitas como implícitas, manteniéndose las derogaciones expresamente efectuadas por las referidas Normas Subsidiarias. Este documento de Normas Subsidiarias adapta la ordenación urbanística del Término Municipal a las determinaciones contenidas en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y la Ley Vasca 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Las Normas Subsidiarias establecen la ordenación urbanística concreta de todo el territorio del municipio y constituyen el instrumento de ordenación integral del mismo y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen la estructura general y orgánica del territorio y clasifican el suelo y establecen los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, las Normas Subsidiarias, ya sea de manera directa o a través de los instrumentos de planeamiento subordinado que se prevén para su desarrollo, delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

#### **Artículo 1.2 - Normativa de aplicación subsidiaria.**

En aquellos extremos no especificados en las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación subsidiaria la legislación urbanística y de régimen local y administrativa vigente en el momento.

#### **Artículo 1.3 - Condiciones de vigencia.**

Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sus determinaciones mantendrán su vigencia en tanto no sean derogadas.

La modificación, nulidad o anulación de alguna de las determinaciones del presente documento no afectará a la validez del resto, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

#### **Artículo 1.4 - Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.**

1. El presente proyecto contiene los siguientes documentos:
  - Documento «A.- Memoria»
  - Documento «B.- Normas Urbanísticas Generales»
  - Documento «C.- Normas Urbanísticas Particulares»
  - Documento «D.- Estudio de Viabilidad Económica»

Documento «E.- Planos»  
Documento «F.- Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental»  
Documento «G.- Memoria de sostenibilidad económica»  
Documento «H.- Justificación de estándares »  
Documento «I.- Catálogo»

2. Con carácter general, el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos de las mismas.

Ahora bien, son las determinaciones de los documentos «B. Normas Urbanísticas Generales», «C.- Normas Urbanísticas Particulares», «D.- Estudio de Viabilidad Económica» y los planos de Ordenación del documento «E. Planos», los que tienen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a esas determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3. En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más detallada, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

#### **Artículo 1.5 - Modificación de las Normas Subsidiarias.**

1. Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de los elementos que lo constituyen que no supongan una revisión conforme lo previsto en el artículo siguiente, y que no se refieran a la globalidad de las Normas Subsidiarias o no afecten, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. Justificación de las modificaciones:

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, viabilidad y aparcamiento; e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

3. Modificaciones debidas a variaciones de superficies.

No se requerirá la tramitación de una modificación de las Normas Subsidiarias en aquellos casos en los que se produzca un reajuste de los límites de las áreas, sectores, unidades de ejecución o zonas de cuantía inferior al 5% del ámbito afectado, siempre que dicha variación quede debidamente justificada.

4. Refundición de los documentos:

Los expedientes de modificación de las Normas Subsidiarias deberán incluir en su documentación la refundición de todos aquellos planos o documentos con rango efectivo de planeamiento general y específicamente normativos del presente proyecto afectados por el cambio.

**Artículo 1.6 - Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.**

Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad –cambios legislativos, ordenación territorial, etc–, como de oportunidad/necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

- a) La reconsideración total de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias y, en todo caso, de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural
- b) Transcurrido el plazo que en las NN.SS. se establezca.
- c) Cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos por ellos a tal efecto.
- d) Cuando lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio cuyas determinaciones fueran vinculantes.
- e) Cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:
  - 1. El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.
  - 2. El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.
  - 3. Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.
  - 4. Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

**Artículo 1.7 - Adaptación de las Normas Subsidiarias a la Legislación Estatal y Autonómica vigente.**

Cualquier referencia hecha por el presente Normas Subsidiarias a la legislación estatal y autonómica se entenderá automáticamente sustituida caso de derogación o sustitución de la misma o de su desarrollo normativo por aquella normativa que la sustituya o derogue y resulte de aplicación.

### **Artículo 1.8 - Adecuación de las Normas Subsidiarias a los Instrumentos de Ordenación Territorial de ámbito supramunicipal.**

En base a lo establecido en la Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo, la Ordenación Territorial del País Vasco (LOT) se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- a) Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT)
- b) Los Planes Territoriales Parciales (PTP)
- c) Los Planes Territoriales Sectoriales (PTS)

Estos instrumentos de ordenación territorial serán desarrollados, cuando sea preciso, a través de las figuras de planeamiento general y especial, previstas en la legislación sobre el régimen del suelo que habrá de ajustarse a las determinaciones contenidas en aquellos, en los términos que establece la LOT.

- a) Las Normas Subsidiarias de Urretxu se ajustan a las determinaciones contenidas en las DOT que se constituyen, de conformidad con la LOT, en el marco general de referencia para la formulación tanto de los restantes instrumentos de ordenación previstos en la Ley anteriormente referida como de los planes, programas y acciones que desarrollan las diferentes Administraciones.
- b) Las Normas Subsidiarias, de conformidad con las previsiones contenidas en las DOT deberán respetar las determinaciones del PTP que se apruebe para el Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri) así como los diferentes PTS.

Las Normas Subsidiarias de Urretxu deberán respetar las previsiones contenidas en estos documentos por el carácter vinculante de las determinaciones en ellos establecidas.

### **Artículo 1.9 - Interpretación de las Normas Subsidiarias.**

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Urretxu la cual se ejercerá por resolución motivada previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes y se efectuará conforme a las pautas y criterios fijados en el artículo 3º del Código Civil y los principios generales utilizados por la legislación urbanística.
2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el punto anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación de las Normas Subsidiarias más favorable al mejor equilibrio entre la edificabilidad urbanística y equipamientos, a la consecución de mayor superficie de espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente y del paisaje, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales y, en definitiva, la que beneficie al interés general de la colectividad.



## **TITULO SEGUNDO**

### **REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

#### **CAPITULO 2.1 CLASIFICACION DEL SUELO**

##### **Artículo 2.1.01 – Formulación del régimen de Clasificación del suelo.**

1. Para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente al Término Municipal de Urretxu, el mismo se divide, según su posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, en las tres clases de suelo establecidos en el artículo 10 de la Ley Vasca 2/2006:
  - a) Suelo Urbano
  - b) Suelo Urbanizable
  - c) Suelo No Urbanizable

Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo expresadas, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La concreta delimitación de cada una de las clases de suelo se representa gráficamente en el plano II.1. de Clasificación del Suelo del documento "E. PLANOS".

##### **Artículo 2.1.02 – Suelo urbano (SU). Consolidado y no consolidado.**

1. Tendrán la clasificación de suelo urbano los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por las propias normas subsidiarias por reunir las condiciones mínimas de urbanización o de ordenación consolidada exigidas por la legislación urbanística en vigor para tener tal clasificación. También adquirirán la condición de suelo urbano los terrenos clasificados como urbanizables que sean urbanizados en ejecución del planeamiento, y de acuerdo con las previsiones del mismo.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbano estarán adscritos a las siguientes dos categorías: suelo urbano consolidado (SUc) y suelo urbano no consolidado (SUnc).
3. El (SUc) está integrado por los terrenos que ya están urbanizados o tienen la condición legal de solar, y no se encuentren comprendidos en la categoría de suelo urbano no consolidado.
4. El (SUnc) comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscribe a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
  - A) Carecer de urbanización consolidada en los términos especificados en la ley del suelo.
  - B) Tener urbanización consolidada, pero haberle atribuido la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente. A tales efectos se entiende por edificabilidad urbanística ponderada la definida como tal por la ley del suelo. Queda excluida de su cómputo la edificabilidad física de las dotaciones públicas.
5. Las distintas categorías (consolidado o no consolidado) atribuidas a los suelos clasificados como urbanos quedan recogidas y representadas gráficamente en los planos de ordenación con el carácter de ordenación pormenorizada.

6. El paso de la categoría de urbano no consolidado a la de consolidado se producirá por la ejecución de la ordenación urbanística conforme a las previsiones del planeamiento y el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a la propiedad del suelo. Un suelo urbano consolidado pasará a la categoría de no consolidado si se producen cambios en la ordenación estructural o en la pormenorizada que impliquen la transformación urbanística del ámbito o un aumento de la edificabilidad urbanística ponderada.

#### **Artículo 2.1.03 – Suelo urbanizable (SUB). Sectorizado y no sectorizado.**

1. Constituye el suelo urbanizable aquel que sin estar integrado en la trama urbana, se considera el más idóneo para servir de soporte a los crecimientos urbanísticos derivados de las previsiones de crecimiento poblacional y de actividades económicas del municipio.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán adscritos a las siguientes dos categorías: suelo urbanizable sectorizado (SUBs) y suelo urbanizable no sectorizado (SUBns).
3. El (SUBs) es el específicamente incluido en sectores que las normas subsidiarias, o en su caso, el plan de sectorización, delimiten para la formulación del correspondiente plan parcial.
4. El (SUBns) comprende los terrenos que aún habiendo sido clasificados como urbanizables, no se encuentren incluidos en ningún sector por las normas subsidiarias o, en su caso, por el de sectorización.
5. Las distintas categorías atribuidas a los suelos clasificados como urbanizables quedan recogidas y representadas gráficamente en los planos de ordenación estructural.

#### **Artículo 2.1.04 – Suelo no urbanizable (SNU).**

Constituye el suelo no urbanizable aquel que aparece delimitado como tal en los planos de ordenación estructural de las NN.SS, y se ha incluido en dicha clase, bien por no considerarse procedente su transformación urbanística, bien por resultar inadecuado para el desarrollo urbano.

#### **Artículo 2.1.05 - División del suelo urbano y urbanizable.**

1. Para una mejor sistematización del documento, las NNSS distribuyen la totalidad de las actuaciones previstas en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables en una serie de Áreas de Intervenciones (A.I.) o partes diferenciadas en base a criterios de clasificación, usos globales, localización territorial, funcionalidad urbanística, grado de desarrollo, morfología edificatoria o existencia de planeamientos pormenorizados anteriores.
2. A efectos del desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística prevista por el planeamiento, cada ámbito así delimitado por las NN.SS puede comprender a su vez, uno o varios subámbitos que estarán incluidos en alguna de las categorías o tipos de ordenación que se definen en los siguientes artículos. La definición de los límites de cada ámbito queda recogida y representada gráficamente en los planos de ordenación, con el carácter de ordenación pormenorizada. Las determinaciones específicas y regulación urbanística de cada ámbito vienen recogidas en las Normas Urbanísticas Particulares.

## CAPITULO 2.2 SISTEMATIZACION Y ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD

### Artículo 2.2.01 – Sistematización de la regulación de la edificabilidad.

#### 1. Edificabilidad Física, Urbanística, Ponderada y Media.

Se definen tal como se recogen en el artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

- a) Edificabilidad Física es la totalidad del techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante.
- b) Edificabilidad Urbanística es la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo una vez descontados los equipamientos y dotaciones públicas.
- c) Edificabilidad Ponderada es la suma de los productos de las superficies de cada uso por el «coeficiente de ponderación» que le corresponde. El coeficiente expresa la proporción del valor de repercusión de suelo urbanizado de cada uso con respecto al mismo valor de repercusión del uso característico del ámbito considerado.
- d) Edificabilidad Media es el cociente entre la edificabilidad ponderada y la superficie del ámbito incluidos sistemas generales a excepción de aquellos preexistentes que se consolidan.

En Suelo Urbano y Urbanizable, a efectos de cómputo de la edificabilidad urbanística, se adoptarán los siguientes criterios:

- Se considerará como edificabilidad urbanística, la edificabilidad asignada a las parcelas «a», residenciales, «b», de actividades económicas, y «g», de equipamiento comunitario si éste es privado.
- Se considerarán carentes de edificabilidad urbanística, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público calificados como sistemas de comunicaciones, espacios libres, centros de equipamiento comunitario, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

#### 2. Criterios de determinación de la edificabilidad.

La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación.

La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la edificabilidad tanto sobre rasante como bajo rasante.

La regulación indirecta de la edificabilidad física sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Áreas clasificadas como suelo urbano. La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación de la edificabilidad física asignada, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística.

En los casos en los que la edificabilidad física se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas, –altura, perfil y ocupación en planta de la edificación–, se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en las presentes NN.SS.

Cuando la edificabilidad física asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas, –superficie de techo construible y determinaciones reguladoras de

la forma de la edificación–, se entenderá que la edificabilidad física máxima autorizada es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquellas que resulten más restrictivas.

Se entenderá en todo caso que la edificabilidad física asignada a las parcelas destinadas a usos de Equipamiento Comunitario con carácter de sistema general o sistema local de titularidad pública no constituye una determinación de ordenación estructural.

Previa causa justificada, atendiendo a las características y alcance de las edificaciones o ampliaciones propuestas, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento de la edificabilidad física asignada a estas parcelas destinadas a usos de Equipamiento Comunitario, hasta un 100% de la edificabilidad física existente, previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle que regule las condiciones de implantación de la edificación, en lo que respecta a la determinación de sus alineaciones, rasantes y ordenación de los volúmenes resultantes.

### 3. Unidades de medición de la edificabilidad.

Con carácter general, la edificabilidad a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas edificables se medirá y expresará en «superficie de techo edificable», entendiéndose por tal la suma de las superficies construidas en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas tanto sobre como bajo rasante.

Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura  $m^2(t)$ .

La edificabilidad autorizada en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, denominándose en este caso o alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito « $m^2(t)/m^2$ ».

### 4. Regulación del perfil de la edificación.

El perfil de edificación, se representa mediante la siguiente simbología: II/III.

El primer componente de la expresión señala el número de plantas sobre rasante autorizadas, en tanto que los restantes señalan el número de plantas autorizadas bajo rasante.

El cómputo de la superficie a efectos de cálculo de la edificabilidad se hará de acuerdo al artículo 2.2.01. Las Referencias de edificabilidad y aprovechamiento se completan en el artículo 2 de las "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables en suelo residencial" aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Urretxu el 13 de septiembre de 2010.

A efectos del cálculo de estándares de vivienda protegida, se ha tenido en cuenta la edificabilidad física total de uso residencial sobre rasante, a excepción de la superficie construida de vuelos de uso residencial.

## **CAPITULO 2.3 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

### **Artículo 2.3.01. Presupuestos de la ejecución urbanística.**

1. La actividad de la ejecución urbanística en cualquier ámbito de actuación requerirá la aprobación previa de los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística previstos por la Ley y el planeamiento urbanístico municipal.
2. Así, y dependiendo del tipo de actuación de que se trate la ejecución urbanística requerirá la aprobación definitiva de:
  - a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo que se trate.
  - b) El programa de actuación urbanizadora, con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, sin perjuicio de las peculiaridades del procedimiento especial de reparcelación forzosa previsto por la Ley.
  - c) El proyecto de urbanización o, en su caso, el de obras complementarias de urbanización o el de obras de dotaciones públicas.
  - d) El proyecto de reparcelación, salvo en los supuestos de actuaciones aisladas y de dotación que no precisen de ella, las actuaciones integradas de propietario único o las que se ejecuten por el sistema de expropiación, y las de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.
  - e) El programa de edificación, en el supuesto de incumplimiento del deber de edificar en actuaciones aisladas, una vez transcurrido el plazo máximo para realizar la edificación.

### **Artículo 2.3.02. Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo de las Normas Subsidiarias aplicables en cada una de las Áreas de Intervención delimitadas en los Suelos Urbano y Urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas en el apartado «II.2.- Régimen jurídico de desarrollo y ejecución» de las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.
2. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano.
  - a) Las Áreas de Intervención clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado en las que el presente proyecto determine la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como ámbitos de actuaciones integradas de las Norma Subsidiarias que se desarrollarán y ejecutarán según se regule y organice en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora permitirá la identificación de la actuación integrada a desarrollar, con vinculación de los terrenos comprendidos en la misma al correspondiente proceso de transformación urbanística, la determinación de los términos y las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística en la actuación y la afectación legal a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico de los terrenos de cesión gratuita a la Administración por cualquier concepto.

- b) Las Áreas de Intervención clasificadas como Suelo Urbano Consolidado en las que el presente proyecto determina la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como ámbitos de actuación aislada de las Normas Subsidiarias, y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

La consideración de dichas Áreas como de actuación aislada no excluye la posible exigencia de formulación –para la totalidad o parte de su ámbito– de Estudios de Detalle, proyectos de gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización.

- c) En las Áreas en las que, a los efectos de definir la ordenación pormenorizada correspondiente, se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo, la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a la previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.
- d) En las Áreas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en el presente proyecto, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren oportunos.

### 3. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable.

- a) Las Áreas clasificadas como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente proyecto precisarán de un Plan de Sectorización mediante el cual se establecen las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para acometer su transformación urbanística.

Este Plan de Sectorización podrá incluir la ordenación pormenorizada completa del sector, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales, en cuyo caso será innecesaria la redacción, tramitación y aprobación de estos últimos.

- b) Tratándose de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.
- c) Las Áreas de Intervención clasificadas como Suelo Urbanizable Sectorizado en las que el planeamiento de desarrollo determine la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como ámbitos de actuaciones integradas de las Norma Subsidiarias que se desarrollarán y ejecutarán según se regule y organice en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora permitirá la identificación de la actuación integrada a desarrollar, con vinculación de los terrenos comprendidos en la misma al correspondiente proceso de transformación urbanística, la determinación de los términos y las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística en la actuación y la afectación legal a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico de los terrenos de cesión gratuita a la Administración por cualquier concepto.

- d) En las Áreas de Intervención configuradas exclusiva o parcialmente por sistemas generales, la Norma Urbanística Particular determinará en cada caso, en función de la problemática de ordenación de los terrenos objeto de dicha calificación, su inclusión en el ámbito del respectivo Plan Parcial, la formulación de un Plan Especial o su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

#### 4. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Deberá formularse el planeamiento de desarrollo –Planes Especiales- que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento de desarrollo.

### **Artículo 2.3.03 – Planeamiento en Suelo Urbano.**

#### 1. Planes Especiales.

En las Áreas de Intervención clasificadas como Suelo Urbano, así como en aquellas otras que adquieran esta condición, podrán formularse los Planes Especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Estos Planes Especiales deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Áreas de Intervención afectadas. En este caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Áreas afectadas.

Asimismo, se deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Urbanística Particular correspondiente.

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objeto prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público –espacios libres, sistema viario o parcelas de equipamiento comunitario-; no incrementen la edificabilidad lucrativa asignado al ámbito afectado; y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los Planes Especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aún cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas.

Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan especial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

#### 2. Estudios de Detalle.

a) La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

b) Las determinaciones de los Estudios de Detalle deben circunscribirse a:

1. El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
  2. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
  3. La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
- c) No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que estas Normas Subsidiarias establecen la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

- d) Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento –aplicación de sistemas de gestión, etc–, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

#### **Artículo 2.3.04 – Planeamiento en Suelo Urbanizable.**

##### **1. Planes de Sectorización.**

- a) Los planes de sectorización son los instrumentos de ordenación urbanística que establecen y completan la ordenación estructural de las NN.SS en los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado para acometer su transformación urbanística. Deberán ser coherentes con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio y resolver la adecuada integración de la propuesta en la estructura de ordenación municipal definida por las normas subsidiarias.
- b) Los planes de sectorización completan la ordenación estructural de las correspondientes NN.SS. sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo plan de sectorización deberá:
  1. Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio.
  2. Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por las correspondientes NN.SS.
  3. Establecer las determinaciones propias de carácter estructural a las que deberán sujetarse las determinaciones de ordenación pormenorizada propias del plan parcial y los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.
- c) La documentación integrante de un plan de sectorización deberá incluir, como mínimo, los documentos y determinaciones establecidos en el artículo 66 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.



- d) Específicamente, en relación con la conexión del nuevo sector con la red viaria general y las redes de servicios urbanísticos se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:
1. Ciclo del agua: necesidad de resolver la conexión con las redes de abastecimiento de agua y evacuación de aguas usadas (mediante sistema separativo), garantizando la capacidad de las redes existentes para cubrir la demanda que se pueda generar. En caso de que fuera insuficiente deberán renovarse las redes existentes para garantizar el suministro y la evacuación adecuados.
  2. Suministro de energía eléctrica: necesidad de resolver la conexión con las redes de distribución y suministro de energía eléctrica, garantizando la capacidad de la red existente para cubrir la demanda que se pueda generar. En caso de que fuera insuficiente deberán renovarse las redes existentes para garantizar el suministro adecuado.
  3. Telecomunicaciones: necesidad de resolver la conexión con las redes de telecomunicaciones, garantizando la capacidad de las redes existentes para cubrir la demanda que se pueda generar. En caso de que fuera insuficiente deberán renovarse las redes existentes para garantizar el suministro adecuado.
  4. Las afecciones que las obras de urbanización y edificación generen a terceros fuera del sector, para garantizarles la continuidad del suministro.
- e) Los planes de sectorización podrán también incluir como parte de su contenido la ordenación pormenorizada completa del sector que propongan, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales. En este caso, será innecesaria la redacción, tramitación y aprobación de estos últimos.
2. Planes Parciales.
- a) Los Planes Parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector de suelo urbanizable delimitado por las normas subsidiarias o por el correspondiente plan de sectorización. Se ajustarán a las condiciones de ordenación estructural vinculante que las NN.SS establezcan para los mismos.
  - b) Su ámbito no podrá ser discontinuo, sin perjuicio de comprender una o varias unidades de ejecución, y se corresponderá con cada uno de los sectores clasificados como urbanizables sectorizados por las NN.SS integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales adscritos al mismo.
  - c) Los planes parciales podrán también integrar elementos de sistemas generales no adscritos al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al mismo.
  - d) Antes de la formulación del Plan Parcial, si resultara necesario, podrán ordenarse las superficies de sistema general adscritas al mismo mediante Plan Especial.
  - e) En su redacción, los Planes Parciales se ajustarán a las siguientes prescripciones:
    1. Si el Plan Parcial incluye dentro de su ámbito suelos que soporten o hayan soportado actividad o instalación potencialmente contaminante, se estará a lo dispuesto normativa específica de prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. La ordenación tendrá en cuenta los criterios y determinaciones aplicables en cada ámbito en función de su grado de inundabilidad.
  3. En caso de incluir superficies pertenecientes al dominio público hidráulico se incentivará el tratamiento naturalístico de sus riberas y se procurará afectar lo menos posible a la vegetación de interés y a los cauces fluviales cercanos
  4. La ordenación tendrá en cuenta los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación en cumplimiento del Documento Básico de Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya. En consecuencia se deberá valorar los datos de evaluación del impacto sonoro en la zona a desarrollar para procurar ofrecer las alternativas más favorables desde el punto de vista acústico y, en su caso prever las medidas correctoras pertinentes. Igualmente, el plan incluirá la zonificación acústica de la superficie de actuación.
  5. Deberán especificar expresamente aquellas normas urbanísticas generales de las NN.SS que dentro de sus ámbitos respectivos permanecen de plena aplicación y las que son modificadas por sus propias normativas, en lo que se refiere a compatibilidades y complementariedades entre usos, condiciones de edificación y urbanización y Régimen de la edificación. En aquellas disposiciones que sean objeto de modificación y, en consecuencia, de nueva regulación, se justificará suficientemente el respeto de los objetivos de las NN.SS en cuanto a garantizar la más correcta convivencia entre usos y las mejores condiciones ambientales y de calidad de los espacios construidos.
  6. El desarrollo de cada sector de suelo urbanizable deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por las NN.SS como son: La erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes; La previa o simultánea obtención del suelo reservado a sistemas generales y locales adscritos o incluidos al sector; excepcionalmente, la ejecución, por cuenta de los propietarios del sector, de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos previstos por la legislación urbanística vigente.
  7. También deberá respetar las características mínimas de la vialidad local circundante, indicada en las NN.SS, a los efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en el suelo urbano y su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- f) La documentación integrante de un Plan Parcial será, como mínimo, la siguiente:
1. Memoria informativa y justificativa de la decisión adoptada y su adecuación a la ordenación estructural de las NN.SS y sus directrices.
  2. Planos de información y ordenación pormenorizada.
  3. Normas urbanísticas de desarrollo de las NN.SS.
  4. Directrices de organización y gestión de la ejecución.
  5. Estudio de viabilidad económico-financiera.
  6. Anexos de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales indicando, en su

caso, los supuestos de expropiación anticipada o los que se propone para su obtención anticipada mediante ocupación directa.

7. Directrices de restauración ambiental y paisajística.

g) Además de las previsiones contenidas en los apartados e) y f) de este artículo, los planes parciales que desarrollen suelo destinado al uso global residencial deberán tener en cuenta como orientación general los siguientes criterios de diseño de edificios destinados con carácter principal al uso residencial:

1. Se propiciará la construcción de porches y soportales en las plantas bajas para favorecer los itinerarios peatonales.
2. Se procurará evitar diseños que den lugar a viviendas con orientación exclusiva al Norte.

h) Además de las previsiones contenidas en los apartados e) y f) de este artículo, los Planes Parciales que desarrollen suelo destinado a posibilitar la implantación de actividades económicas de carácter industrial deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Los espacios libres y las zonas ajardinadas de las áreas industriales se dispondrán de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización de especies autóctonas y ornamentales, preferentemente de follaje denso y gran porte.
2. Toda actividad que se implante en los suelos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
3. En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad de acuerdo con la legislación aplicable, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior.
4. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos, polvos y emisiones atmosféricas. Se planearán las medidas correctoras oportunas de acuerdo con la legislación y con las ordenanzas municipales específicas sobre protección ambiental.
5. Si las aguas residuales de las industrias permitidas en el ámbito del Plan Parcial fueran incompatibles con el vertido directo a la red de saneamiento, deberán ser sometidas a depuración previa, bien de forma conjunta o individual por parte de cada empresa, en función del tipo de vertido que se prevea.
6. Se garantizará un buen control sobre los residuos sólidos que se generen (peligrosos, urbanos y asimilables e inertes) de acuerdo con la legislación aplicable.
7. Se preverán los sistemas que potencien la minimización de la generación y el reciclaje de los residuos.
8. Que las actividades que se implanten adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:
  - Uso de combustibles y tecnologías de bajo poder contaminante.
  - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los

- edificios.
- Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión.
- Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, de forma que se reduzcan los niveles de emisión de ruido.
- Instalación de sistemas que incidan en el ahorro y la reutilización del agua necesaria para los procesos industriales.

#### **Artículo 2.3.05 – Planeamiento en Suelo No Urbanizable.**

Con algunas de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

- a) Ejecución de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
- b) Realización de nuevos elementos de infraestructura –carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización y otros elementos similares– no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.
- c) Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de Planes Especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por estas Normas Subsidiarias.

Dichos Planes Especiales de Ordenación incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesario de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.3.06 – Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.**

##### **1. Planes Especiales y Parciales**

- a) Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

b) Los Planes Especiales y Parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.
- Delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Además, siempre que se plantee la delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se definirá el correspondiente edificabilidad media.
- Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas –plantas sobre y bajo rasante; y partes no edificables de la parcela– así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.
- Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.
- Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Al respecto, los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, de conformidad con el informe definitivo de impacto ambiental.
- Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:
  - Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

- Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al

realojo de los residentes.

- Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa a:
  - \* Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.
  - \* Conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

## 2. Estudios de Detalle

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los Estudios de Detalle definirán las siguientes determinaciones:

- a) Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con Unidades de Ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el edificabilidad urbanística asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.
- b) Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los Planes Parciales y Especiales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.
- c) Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular.
- d) Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no se puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

## CAPITULO 2.4 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 2.4.01 – Tipos de actuación.

1. La ejecución de la ordenación urbanística prevista en las NN.SS y los instrumentos de planeamiento pormenorizado que lo desarrollen se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes modos:
  - a) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, tendentes a edificar parcelas y solares que cuentan con un nivel de urbanización suficiente para atender los usos y la

edificabilidad urbanística previstos en la ordenación urbanística.

- b) Mediante actuaciones integradas en suelo urbanizable sectorizado, y en suelo urbano no consolidado por la urbanización, que darán lugar a uno o varios solares conforme a un programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución.
  - c) Mediante actuaciones de dotación, en situaciones de incremento de edificabilidad urbanística ponderada en las que el grado de urbanización preciso es asimilable al de las actuaciones aisladas.
  - d) Mediante actuaciones de ejecución de sistemas generales o locales cuando los mismos no figuren adscritos ni incluidos en actuaciones integradas y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por el sistema de expropiación.
2. Las actuaciones aisladas y de dotación edificatorias pertenecen a la esfera de actuación propia los sujetos, privados o públicos, propietarios de las respectivas parcelas o solares, si bien la actividad de edificación está sujeta a la intervención de la administración pública competente en los términos fijados por la Ley.
  3. Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública, y es responsabilidad las administraciones públicas, aunque pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública privada.
  4. La ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales pertenece a la esfera de actuación pública y comprende las obras de urbanización y edificación adecuadas en cada caso.

#### **Artículo 2.4.02 – Unidades de Ejecución.**

1. Las actuaciones integradas se ejecutarán a través de una o varias unidades de ejecución. Las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Su delimitación se hará de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie.
2. La delimitación de las unidades de ejecución podrá realizarse en los planes y en los programas de actuación urbanizadora. Si la delimitación no se incluyere en los anteriores instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, o si la contenida en un plan o programa de actuación urbanizadora quisiera modificarse, podrán delimitarse unidades de ejecución o, en su caso, modificarse, conforme al procedimiento específico previsto en la legislación del suelo en vigor.

#### **Artículo 2.4.03 – Programas de actuación urbanizadora.**

1. Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable sectorizado. No podrán alterar la ordenación estructural ni la pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificar las unidades de ejecución en los términos previstos en la Ley.
2. Los programas de actuación urbanizadora contendrán la documentación técnica, jurídica y

urbanística precisa para regular todos los extremos previstos en la Ley acompañada como mínimo de la documentación siguiente:

- a) Memoria justificativa.
  - b) Documentación técnico-urbanística y anteproyecto de urbanización con el suficiente grado de desarrollo de las obras a realizar, según lo exigido por la legislación urbanística en vigor.
  - c) Documentación jurídico-urbanística con detalle entre otros aspectos, de la programación temporal, régimen de ejecución y sistema de actuación propuesto; propuesta de localización de terrenos que hayan de ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento; en su caso, programa de realojos.
  - d) Planos de información y delimitación de las unidades de ejecución
  - e) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
  - f) Estudio de viabilidad económico-financiera, con estimación aproximada de su coste, y valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.
3. El programa de actuación urbanizadora deberá incluir también con el suficiente nivel de definición para ser tenido en cuenta por el posterior proyecto de urbanización, un Plan de restauración Ambiental y Paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:
- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficial, accesos y vías abiertas para la obra, etc.
  - b) Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del ámbito a urbanizar en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes), limitación de las áreas pavimentadas, minimización de la afección a las masas arboladas de interés natural, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno, etc.
4. El programa de actuación urbanizadora deberá recoger previsiones, que posteriormente el proyecto de urbanización definirá en detalle, para la resolución del enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales con los que entronquen. En concreto deberá tener en cuenta:
- a) La existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
  - b) La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito urbanización, teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de



saneamiento.

- c) La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables se determinará en función de la frecuencia que vayan a soportar, de forma se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.
  - d) La continuidad de las líneas de transporte público del municipio hasta los nuevos ámbitos, de las redes peatonales y ciclistas, promocionando la accesibilidad.
5. En los ámbitos donde haya suelos que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, se estará a lo dispuesto en la normativa específica de prevención y corrección de la contaminación del suelo.

#### **Artículo 2.4.04 – Sistemas de actuación en actuaciones integradas.**

1. La ejecución de programas de actuación para el desarrollo de cada unidad de ejecución incluida en una actuación integrada se llevará a cabo a través de alguno de los sistemas de ejecución pública o privada previstos en la legislación urbanística.
2. La determinación del sistema de actuación corresponde al Ayuntamiento con plena libertad atendiendo a los criterios establecidos en la legislación urbanística. El sistema de actuación se establecerá por el propio planeamiento estructural o pormenorizado, o en todo caso, en el acto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora que, a su vez, podrá modificar el establecido por el plan de forma motivada.
3. Los sistemas de actuación pueden ser en régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y sistema de expropiación forzosa; o en régimen de ejecución privada: sistema de agente urbanizador y sistema de concertación.
4. El sistema de cooperación es un sistema de ejecución pública en el que los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios. La gestión del sistema y la ejecución de la urbanización podrá ser delegada en otra administración pública, en una sociedad pública o en un consorcio urbanístico mediante convenio.
5. El sistema de expropiación es un sistema de ejecución pública en el que la administración actuante adquiere el suelo y otros bienes y derechos incluidos dentro de la unidad de ejecución, que sus propietarios deben enajenar forzosamente, y lleva a cabo la actuación urbanística correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de liberar de la expropiación a determinados bienes en los casos y condiciones previstos en la Ley. El Ayuntamiento puede gestionar la expropiación bien de forma directa, o a través de una entidad de derecho público dependiente o adscrita al mismo. También podrá encomendarla mediante convenio a otra administración pública territorial o entidad de derecho público dependiente de ella, o atribuírsela mediante concurso a un tercero concesionario.
6. El sistema de concertación es un sistema de ejecución privado en el que la gestión y ejecución de la unidad de ejecución se realiza por los propietarios del suelo a través de una junta de concertación, bajo la supervisión y control de la administración y sin perjuicio de la prerrogativa municipal de sustituir el sistema de actuación por incumplimiento de los compromisos legales o los recogidos mediante convenio.

7. El sistema de actuación mediante agente urbanizador es un sistema de ejecución privado en el que la gestión y ejecución de la unidad de ejecución se adjudica mediante concurso a un agente urbanizador, persona física o jurídica, que asume la ejecución del programa de actuación urbanizadora, bajo la supervisión y control de la administración y sin perjuicio de la prerrogativa municipal de resolver el convenio urbanístico con el agente urbanizador por incumplimiento de los compromisos asumidos por éste.

## **CAPITULO 2.5 EJECUCION DE LA URBANIZACION**

### **Artículo 2.5.01 – Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:
  - a) Proyectos de Urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el Artículo 194 de la Ley Vasca 2/2006.
  - b) Proyectos de Obras Complementarias cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el Artículo 195 de la Ley Vasca 2/2006.
2. A este respecto, los criterios y determinaciones correspondientes a cada una de las Áreas de Intervención Urbanas que se delimitan en las presentes Normas, serán los definidos en cada caso en la Norma Urbanística Particular correspondientes, o en el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

### **Artículo 2.5.02 – Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollan obras de urbanización.**

Los Proyectos de Urbanización podrán adaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de elementos del sistema local de espacios libres y del de comunicaciones.

Asimismo podrán adaptarse de forma puntual a la ordenación pormenorizada relativa a elementos del viario y de los espacios libres que no estén sometidos al régimen establecido en el punto 2 del artículo 195 de la Ley Vasca 2/2006.

Se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

### **Artículo 2.5.03 – Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.**

Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los

documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes:

- 1 Los exigidos en las presentes Normas, tanto en lo referente a la calidad constructiva y nivel de servicio de la Urbanización, así como los establecidos por la Normativa sectorial correspondiente.
- 2 Reproducción de los planos de ordenación, red viaria y esquemas de servicios del presente documento o del planeamiento que lo desarrolle, y que el proyecto tienda a ejecutar.
- 3 Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de los condicionantes y exigencias establecidos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas, con una descripción de las medidas adoptadas al respecto.
- 4 Aplicación de criterios de sostenibilidad. Entre los mismos, caben destacar los siguientes:
  - o Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
  - o En caso de que existan niveles altos de ruido, las urbanizaciones tendrán en cuenta la posibilidad de ordenar los distintos edificios previstos en función de los usos que van a tener dichos edificios, de forma que aquellos menos utilizados (industrial, servicios) puedan servir de pantallas acústicas respecto de aquellos edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).
  - o En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
  - o Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.
- 5 Los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables incluirán, además, un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:
  - o Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.
  - o Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico, etc.

Asimismo, justificarán debidamente:

- La existencia de dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia

de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se deberán instalar nuevos sistemas de depuración autónomos.

- La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.

- La potenciación y diseño de líneas de transporte público del municipio hasta esos nuevos ámbitos y la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

#### **Artículo 2.5.04 – Ejecución de proyectos de urbanización por los particulares.**

1. La ejecución de los Proyectos de Urbanización aprobados mediante promoción privada no estarán sujetos a previa licencia. Los particulares deberán comunicar al Ayuntamiento el comienzo y la finalización de las obras y de cada una de sus fases o etapas si las hubiera, siendo de aplicación las disposiciones generales referentes al control de la ejecución de obras por los particulares contenidas en el Título Tercero de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La comunicación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía, y suscrita por el titular de las obras o persona que lo represente, deberá efectuarse de acuerdo con el contenido general de las solicitudes de licencia establecidas en el Título Tercero de estas Normas Urbanísticas.

Deberán comunicarse, igualmente, los datos personales del equipo director y el nombre y el número del documento nacional de identidad o la razón social y el número de la tarjeta de identificación fiscal, del constructor que haya de realizar las obras. Dicha documentación deberá estar visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

#### **3. Replanteo**

- a) El promotor del proyecto de urbanización titular de la licencia solicitará por escrito, con un mínimo de ocho (8) días de antelación, la revisión por los Servicios Técnicos Municipales del replanteo de las obras proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
- b) El replanteo consistirá en la transposición sobre el terreno del perímetro de la urbanización, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.
- c) Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar en su caso, el titular de la licencia y el director o directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del técnico municipal. Al acta se adjuntará una copia del "Plano de Emplazamiento y Replanteo" con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes. El Plano deberá elaborarse según la referencia de la Red Topométrica Municipal y de conformidad con el Modelo de Datos Cartográficos. Una vez terminadas las obras de urbanización se entregará una documentación completa del estado

final de las obras, en papel y en soporte informático.

4. En el proceso de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación las determinaciones establecidas en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del Artículo 4.11 "Condiciones de ejecución de las obras e instalaciones"; Artículo 4.12 "Modificaciones del contenido de las Licencias"; Artículo 4.13 "Inspección de las obras"; Artículo 4. 16 "Abandono o paralización de las obras"; Artículo 4.17 "Obligaciones al concluirse las obras"; del Título Tercero, de estas Normas Urbanísticas con las adaptaciones tecnológicas y conceptuales correspondientes a un proyecto de urbanización.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de control municipal que se ejercerán a través de las Juntas de Concertación o mediante otros mecanismos que al efecto establece el ordenamiento jurídico.

## **CAPITULO 2.6 EJECUCION DE LA REPARCELACION**

### **Artículo 2.6.01 – Proyecto de Reparcelación.**

1. Independientemente del sistema de actuación se entiende genéricamente por reparcelación, la agrupación o integración de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento pormenorizado, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su edificabilidad en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento pormenorizado y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas la edificabilidad urbanística que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento.
3. Los Proyectos de reparcelación contendrán la documentación exigida reglamentariamente y cuanta adicional fuere necesaria en función de las características de la ordenación.
4. En las actuaciones integradas, la aprobación del programa de actuación urbanizadora coloca a los terrenos comprendidos en la misma en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.
5. Sin perjuicio de su carácter preceptivo cuando sea necesaria la equidistribución de beneficios y cargas, la reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa. La voluntaria es la formalizada de común acuerdo por los propietarios, en su caso, conjuntamente con el agente urbanizador. La reparcelación forzosa es la formulada y promovida por el Ayuntamiento para la ejecución del planeamiento municipal, otras administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, y por las juntas de concertación o el agente urbanizador cuando sea precisa para la ejecución de un programa de actuación urbanizadora.

## CAPITULO 2.7 EJECUCION DE LA EDIFICACION

### Artículo 2.7.01 – Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano.

#### 1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación

- a) En ningún caso podrá otorgarse licencia de nueva edificación en los terrenos incluidos en zonas clasificadas como Suelo Urbano en las que resulte necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la definición de dichas alineaciones y rasantes.

En ese caso, en tanto no se apruebe definitivamente el citado expediente, se considerará incumplido el requisito de la definición de alineaciones y rasantes establecido por la legislación urbanística vigente para su consideración como solares, aún cuando dichas alineaciones y rasantes puedan deducirse por analogía de las existentes de hecho en las parcelas colindantes.

- b) Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares.

Así, el Ayuntamiento deberá denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

#### 2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

- a) En ningún caso podrá solicitarse licencia de edificación en las parcelas incluidas en unidades de ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentado, se considerará incumplido el requisito «de urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el plan» establecido en la legislación vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, independientemente de sus condiciones particulares.

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución de las obras de edificación correspondientes se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

- b) Asimismo, la concesión de la correspondiente licencia de edificación en las parcelas que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presentes Normas para su consideración como solares, podrá condicionarse la ejecución simultánea de las obras de edificación y las de urbanización complementarias que resulten necesarias de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el planeamiento o, en general, con las características exigidas por un servicio adecuado a las mismas.

3. Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia de inicio y finalización de la edificación se definirán según lo dispuesto en las fichas urbanísticas.

Dichos plazos también serán establecidos en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse previa o simultáneamente a la edificación, y complementariamente a la misma.

#### **Artículo 2.7.02 – Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable.**

El régimen aplicable al ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable queda establecido en el régimen de derechos y deberes de los propietarios desarrollado en los artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

El planeamiento parcial a formular en el mismo definirá los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como en su caso, los referidos inicio y finalización de las obras correspondientes.

#### **Artículo 2.7.03 – Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo No Urbanizable.**

1. La regulación aplicable al ejercicio de la facultad de edificar en suelo no urbanizable queda recogida en el artículo 13 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo, así como en el Capítulo IV, Sección I de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. La implantación de usos de utilidad pública e interés social en suelo no urbanizable quedará condicionada a la previa formulación de un Plan Especial.
3. En todos aquellos casos en los que las NN.SS exigen la vinculación de una determinada superficie de terreno para la edificación, una vez concedida la licencia correspondiente, como condición previa para su ejecutividad, se deberá presentar en el Ayuntamiento la documentación registral que garantice la vinculación citada.
4. De conformidad con lo establecido en el Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable deberán tenerse en cuenta las cuestiones siguientes:
  - 4.a. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias en suelo no urbanizable.
    1. El Ayuntamiento antes de otorgar las oportunas licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable, deberá solicitar informe del Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral en orden a que por el mismo se valore su vinculación a una explotación agropecuaria y, en concreto, la idoneidad de la edificación o construcción propuesta en relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y los planes o normas de la Administración Agraria.
    2. A tal efecto, los solicitantes de licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable vinculadas a nuevas explotaciones agrarias deberán aportar, además del correspondiente proyecto de construcción, la documentación siguiente:

- a. Inscripción de la explotación agraria en el Registro de Explotaciones del Territorio Histórico de Gipuzkoa.
  - b. Certificado de la Hacienda Foral de su inclusión en el Régimen Especial de Agricultura, Ganadería y Pesca o inscripción censal como empresario agrícola.
  - c. Estudio de viabilidad y vinculación que demuestre que la explotación agraria posee una dimensión económica que permita al titular obtener unos beneficios iguales o superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a una unidad de trabajo agraria.
  - d. Acreditación de su capacitación profesional en la actividad agraria a través de la aprobación de titulación académica en rama agraria, asistencia a cursos de capacitación o años de experiencia profesional.
3. Los solicitantes de licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable vinculadas a explotaciones agrarias ya existentes deberán aportar, además del correspondiente Proyecto de construcción, un Estudio de viabilidad y de necesidades de las nuevas edificaciones proyectadas.
- Podrán destinarse a la implantación de los citados usos, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones – parcela mínima, distancias, edificabilidad, etc–.
4. El informe del Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral, tendrá carácter vinculante preceptivo y vinculante.
- 4.b. Construcciones de Utilidad Pública o Interés Social en Suelo No Urbanizable.
1. Cuando el Ayuntamiento reciba una solicitud de licencia para obras, construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable, si entiende que las mismas podrían autorizarse, deberá remitir al Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral, a efectos de obtener la autorización previa prevista en la legislación urbanística, la siguiente documentación:
    - a. Petición del interesado ante el Ayuntamiento, con señalamiento de los extremos previstos en la citada legislación y, en concreto, con justificación de la utilidad pública o interés social de las edificaciones o instalaciones y de la necesidad de su emplazamiento en medio rural.
    - b. Informe del Ayuntamiento en el que se valore la petición y su conformidad con el planeamiento urbanístico.
  2. La resolución definitiva del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio deberá producirse en el plazo de dos meses, previa información pública durante 20 días, entendiéndose concedida la autorización en caso de silencio.
- Quando las obras, construcciones e instalaciones se ubiquen en montes catalogados de utilidad pública, la resolución se adoptará previo informe vinculante del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio y la autorización se entenderá denegada si no se concediere expresamente en el citado plazo de dos meses.



3. La autorización de la Diputación Foral se entenderá, en todo caso, sin perjuicio de la necesidad de obtener la preceptiva licencia municipal.
5. Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el Suelo No Urbanizable exigirá en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

#### **Artículo 2.7.04 – Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de la Ley Vasca 2/2006, de 30 de Junio, se distinguen entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles. En todo caso, se calificarán como totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se señalan la sujeción de los edificios, construcciones y usos a que se refiere el apartado 1 a alguna de las siguientes categorías:
  - a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

En este régimen de fuera de ordenación sólo será posible la realización de pequeñas reparaciones que sean necesarias para el mantenimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, sin perjuicio de lo dispuesto para el régimen legal de ruina. Con carácter general están prohibidas las obras de reedificación, modernización, consolidación, aumento de volumen y/o superficie construida, renovación, reforma o cualquier otra que suponga incremento de su valor de expropiación.

Sólo de manera excepcional y siempre que no esté prevista la expropiación o demolición del edificio en un plazo de al menos quince años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación.

- b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma. También se incluyen en esta situación los que se encuentran emplazados en suelos urbanizables no sectorizados mientras no se apruebe el plan de sectorización, siempre que sean compatibles con el régimen general de edificación y usos previsto para el suelo no urbanizable.

Se incluyen en esta situación de disconformidad con el planeamiento los edificios e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

A) Los emplazados en cualquier clase de suelo que sin superar en más de una el número de plantas o alturas previstas por el planeamiento, no se ajusten a las alineaciones propuestas por la ordenación según lo siguiente:

- a. En relación con los espacios destinados a calzadas, plazas o aceras, en menos de un 10% de la superficie del suelo ocupado por la edificación, sin causar una

perturbación significativa en el tráfico o en el paso de peatones.

b. En relación con los espacios destinados al uso privado que no pueda ser ocupado por la edificación (patios de manzana) en menos de un 20% de la superficie del suelo ocupado por la edificación.

B) Los emplazados en cualquier clase de suelo que estén dentro de las alineaciones previstas, pero cuya altura exceda del perfil establecido por el planeamiento.

C) Los emplazados en cualquier clase de suelo destinados a un uso que se encuentra expresamente prohibido por el planeamiento, hasta el cese de la actividad. En especial, se incluyen en este apartado las edificaciones en suelo no urbanizable no vinculadas a explotaciones agropecuarias y destinadas a usos residenciales u otros de carácter no industrial, sin perjuicio de las particularidades recogidas en la normativa particular para el suelo no urbanizable.

En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar obras de conservación y ornato, de consolidación, y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable. Por tanto, su régimen se asemejará al de los edificios dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.

En todo caso, en cuanto al régimen de usos, se establecen las siguientes limitaciones:

- Queda prohibida cualquier transformación o cambio de uso que implique división o loteo del edificio o de los elementos del mismo que estén fuera de ordenación.
  - A los usos disconformes con el planeamiento, existentes en edificios completos que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. Los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste.
- c) Fuera de ordenación diferida: se incluyen en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación, se encuentran emplazados en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada de desarrollo, bien sea Plan Parcial o Plan Especial. La inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto el planeamiento de desarrollo futuro determine su situación definitiva.

En este régimen además de la realización de las obras permitidas a los considerados fuera de ordenación, se permite la realización de obras parciales de consolidación cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

- Que las obras no impliquen sustitución o reparación de los elementos estructurales en más de un veinte por ciento (20%).
- Que el costo de ejecución material de las obras no supere el treinta por ciento (30%) del valor actual del edificio, excluido el valor del suelo.
- Que se trate de reparaciones ordinarias que persigan corregir o rectificar defectos menores de escasa envergadura, y que generalmente impliquen la aplicación de técnicas constructivas sencillas que no impliquen obras de derribo.

Queda prohibida cualquier transformación o cambio de uso que implique división o loteo del edificio o de algún elemento del mismo.

3. La situación de fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en algún régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación salvo los elementos impropios del edificio original, no dignos de protección, a los que sí les es de aplicación el régimen de fuera de ordenación.
4. En el caso de los edificios en los que únicamente se encuentre en situación de fuera de ordenación alguna parte o elemento del mismo, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación sólo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos y no al resto de la edificación.

**Artículo 2.7.05 – Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los Suelos Urbanos y Urbanizables.**

1. El Ayuntamiento podrá implantar usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento –entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones- en terrenos vacantes de titularidad pública o privada, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.
2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los elementos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte; y tramitar en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.
3. El Ayuntamiento deberá imponer a los titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización

## **TITULO TERCERO**

### **CALIFICACION DEL SUELO**

#### **CAPITULO 3.1 REGIMEN DE LOS USOS URBANISTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES**

##### **Artículo 3.1.01 – Definición de conceptos**

1. La operación de planeamiento mediante la cual se define el régimen de uso y edificación del territorio se denominará "calificación". El concepto de uso del suelo alcanza tanto al suelo como a los elementos que bajo o sobre rasante se sitúan en él.
2. "Calificación Global" es aquella que otorga a cada Área de Intervención (A.I.) del Suelo Urbano y Urbanizable del término municipal un régimen de Uso Urbanístico enunciados en el Artículo 3.1.02 de este documento. Esta categorización de uso únicamente tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio, sin incidir en el régimen del suelo y de la edificación.

En el Suelo No Urbanizable, la calificación global establece el régimen de Uso Urbanístico del suelo y de la edificación.

3. Se consideran como "Sistemas Generales" las superficies destinadas, de forma predominante y en general exclusiva, a algunos de los usos básicos de servicio al conjunto de la población –comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario– enunciados en el citado Artículo 3.1.02 de las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro del concepto de calificación de Sistemas Generales se incluyen también las áreas destinadas a la implantación de los elementos de las infraestructuras generales de servicios que dan lugar a una ocupación exclusiva del territorio, así como los cauces fluviales. Estas NN.SS. contemplan la obtención de los Sistemas Generales de manera gratuita de la Ley 8/2007 de 28 de mayo.

4. "Calificación pormenorizada" es aquella que establece la ordenación detallada de cada parcela de las zonas de uso global en base a las condiciones generales de uso asignados a las mismas en la calificación global. La calificación pormenorizada incide en el régimen del suelo y de la edificación.

Se distinguirán los sistemas locales de equipamiento comunitario (usos de servicio de carácter público, parcelas de equipamiento, infraestructuras y espacios públicos) cuya obtención viene determinada por la gestión urbanística.

##### **Artículo 3.1.02 – Sistematización general de los usos urbanísticos.**

1. Sistematización básica de los usos urbanísticos

Se distinguen los siguientes:

- Uso Residencial.
- Uso Industrial.
- Uso Terciario.
- Uso Rural.

- Uso de Comunicaciones.
- Uso de Espacios Libres.
- Uso de Equipamiento Comunitario.
- Uso de Infraestructura de Servicios.
- Uso de Cauce Fluvial.

## 2. Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación

En lo que respecta a la regulación de su implantación, los usos urbanísticos se definen como característicos, autorizados o prohibidos.

Se denomina *uso característico* de una zona de uso global o de uso pormenorizado al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en ella se desarrolla.

Asimismo, se considerarán como *usos autorizados* aquellos otros que se identifican expresamente como tales en el Artículo siguiente y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel –p.e.: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda o los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales–.

En el mismo sentido, se entienden como *usos auxiliares* de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

Por el contrario, un uso se califica como *autónomo* cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo –p.e.: el uso de vivienda en las zonas de equipamiento–.

La consideración de un uso como *característico* o *autorizado* en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario en la regulación del régimen del uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las diferentes zonas de uso global y salvo que específicamente se señale lo contrario en el capítulo «II.2 Calificación global», se considerarán admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicios básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales en el Artículo siguiente:

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada y peatonal
- Aparcamiento.
- Espacios libres.

- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios.

### 3. Condiciones aplicables a los usos autorizados

La caracterización de un uso urbanístico como característico o autorizado no excluye en algunos casos –Suelo No Urbanizable y otros–, la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades sujetas a la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos de la citada Ley y demás normativa aplicable.

Previo Informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que por su magnitud o características funcionales planteen necesidades singulares –no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente– en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga u otras que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretende cuando hayan sido autorizadas expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, podrán ser objeto de imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados en la correspondiente concesión de licencia.

### 4. Usos no previstos

La sistematización reseñada, así como el desarrollo que de la misma se efectúa en el Artículo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente; por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Asimismo, con similar criterio, podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinadas.

## **Artículo 3.1.03 – Contenido de los usos urbanísticos.**

### 1. Uso residencial

- a) Se definen dos modalidades de usos residenciales: el uso de vivienda y el de residencia colectiva.
- b) Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una o varias personas hasta un máximo proporcional establecido en las ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial en función del número de piezas que constituyen la vivienda. En el caso de unidades familiares, podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

Asimismo tendrán esa condición el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías, las instalaciones deportivas –piscina, frontón, etc– y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

Los usos industriales de 1º categoría, las pensiones y las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m<sup>2</sup>(u) de superficie –metros cuadrados de superficie útil–, se considerarán como usos asimilados al de vivienda.

- c) Se entiende por uso de residencia colectiva, el alojamiento de colectivos no familiares por encima de doce (12) personas por local ocupado, ejercido con carácter asistencial. Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias, albergues, conventos, etc, de titularidad privada en todos los casos. Este uso comprenderá también los usos auxiliares correspondientes.

## 2. Uso Industrial.

- a) Se consideran como tales las siguientes actividades:

- Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
- Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- Las agencias de transporte por carretera y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automóvil.
- Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa en dicha producción el terreno en que la actividad se asienta, pero que por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores, de construcción fija y estable –estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera–, en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

- Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que en su caso, podrán implantarse en Suelo No Urbanizable.
  - En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
  - Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicio –depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc–, garajes y parques de vehículos y maquinaria y otros similares.
- b) Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales y parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.
- c) Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general:

— Categoría 1.<sup>a</sup>

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad y, por tanto, no sujetas a la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será, en todos los casos, inferior a 125 m<sup>2</sup>(u). El nivel sonoro exterior admitido será de 40 dB(A) durante el día y 30 dB(A) durante la noche.

Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

— Categoría 2.<sup>a</sup>

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad –según la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco–, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes –producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc–; utilizar maquinarias o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV, disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0,135 CV/m<sup>2</sup>(u) y utilizar



una superficie menor de 500 m<sup>2</sup>(u). El nivel sonoro exterior admitido será de 40 dB(A) durante el día y 30 dB(A) durante la noche.

Se incluyen dentro de esta categoría los talleres de reparación rápida de vehículos –en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automóvil–, constituida por aquellos talleres con menos de 250 m<sup>2</sup>(u) de superficie utilizada y hasta dos (2) operarios, para los que en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

Los usos industriales de 2<sup>a</sup> categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos con excepción de los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que en ningún caso se admitirán en parcelas residenciales.

— Categoría 3.<sup>a</sup>

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio –superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m<sup>2</sup>(t)– que no puedan ser consideradas de categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general y aún cuando con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellas. El nivel sonoro exterior admitido será de 50 dB(A) durante el día y 30 dB(A) durante la noche.

En concreto, se incluirán en esta categoría los almacenes y depósitos al aire libre, los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil, las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes o talleres de reparación de 2<sup>a</sup> categoría y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2<sup>a</sup> categoría.

Los usos industriales de categoría 3<sup>a</sup> se implantarán –salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación– exclusivamente en zonas de uso industrial.

Las industrias agrarias que cumplimenten las condiciones específicas establecidas podrán instalarse en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.

En sus variantes de estaciones de servicio –las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas–, y unidades de suministro de combustible, sin embargo, podrán implantarse, además, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, calificados como Sistema General Viario o colindantes con éstos.

— Categoría 4.<sup>a</sup>

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) o de techo edificado superior a 5.000 m<sup>2</sup>(t)– y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres, o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

Se incluirán en esta categoría aquellas actividades productivas que, aún cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3.<sup>o</sup> categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.

Entre ellas, y con la salvedad de aquellas que por sus características –industrias agropecuarias y otras similares– deban considerarse como industrias de 5.<sup>a</sup> categoría, se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios –almacenamiento, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otras similares–, en las condiciones establecidas en la autorización pertinente.

Categoría 5.<sup>a</sup>

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario –superficie de parcela superior a 20.000 m<sup>2</sup>(p)– sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de 4.<sup>a</sup> categoría e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Se incluirán en esta categoría aquellas actividades productivas ligadas a la innovación y a la investigación, en las modalidades y variantes que en atención a la tecnología utilizada y a las características de operación –ausencia de emisiones contaminantes, etc.–, permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación.

- d) 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 de potencia instalada y superficie del local:

— Molestias:

- Producción de ruido –exterior del local propio y 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.
  - Necesidad de aparcamiento.
  - Instalaciones o almacenamientos visibles.
  - Aglomeraciones de personal.
- Nocividad e insalubridad:
- Emisiones atmosféricas.
  - Producción de aguas residuales industriales.
  - Manipulación de materias tóxicas.
  - Producción de radiaciones.
  - Producción de residuos peligrosos.
- 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 que contienen sustancias peligrosas.

Se entiende por potencia instalada en una actividad, a la suma en «CV» 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. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación.

Los límites de producción de ruidos serán en cada caso los fijados por la administración competente.

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 la recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computarán, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garajes auxiliares.

### 3. Uso Terciario.

Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

#### a) Uso hotelero.

Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades –hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones y aparthoteles–.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda y, como tal, como uso residencial.

b) Uso comercial.

Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor (la actividad de compra-venta de mercancías cuyo comprador no es consumidor final de la mercancía) o al por menor (la actividad de compra-venta de mercancías cuyo comprador es el consumidor final de la mercancía) –, los negocios de hostelería –bares, cafeterías, pubs y restaurantes– y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías –recogida y entrega de prendas– y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales– en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>: pequeño comercio de hasta 30 m<sup>2</sup>(u) de superficie útil en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos –aceras, jardines y áreas peatonales y otros–, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos en régimen de concesión administrativa, aún cuando no haya sido previsto de manera expresa por el planeamiento; de igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.
- Categoría 2.<sup>a</sup>: actividades comerciales que ocupen más de 30 m<sup>2</sup>(u) y menos de 250 m<sup>2</sup>(u), compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.
- Categoría 3.<sup>a</sup>: actividades comerciales que ocupen más de 250 m<sup>2</sup>(u) y menos de 750 m<sup>2</sup>(u), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Urbanística Particular correspondiente, el planeamiento pormenorizado, o en su defecto el Ayuntamiento, podrá imponer en la concesión de la licencia condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independientes, –en su caso podrán estar compartido por varias instalaciones comerciales– desde la vía pública. En nueva construcción, la dotación exigible de plazas de aparcamiento será de 2 plazas/100 m<sup>2</sup>(t).
- Categoría 4.<sup>a</sup>: actividades comerciales que ocupen más de 750 m<sup>2</sup>(u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m<sup>2</sup>(u) de superficie de útil de ventas, las cuales deberán disponer en el interior de las parcelas que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Urbanística Particular, el planeamiento pormenorizado o en su defecto el Ayuntamiento, podrá imponer en la concesión de la licencia condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamientos, que será como mínimo de 4 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) de parcelas de uso comercial.
- Categoría 5.<sup>a</sup>: actividades comerciales de más de 2.000 m<sup>2</sup>(u), las cuales deberán ser autorizadas en la Norma Urbanística Particular correspondiente, disponiéndose en su interior obligatoriamente los espacios de acceso, maniobra, carga y descarga, necesarios. La dotación de aparcamientos será como mínimo de 4 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) de parcelas de uso comercial.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> categorías, los usos industriales de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juego de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos; sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

c) Uso de oficinas.

El uso de oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios compatibles y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

d) Uso recreativo.

Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejercen no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario: asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, salas de fiestas, salas de juegos de azar, los casinos y las instalaciones deportivas en locales cerrados y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

e) Uso sanitario y asistencial.

Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines lucrativos: hospitales, clínicas, residencias geriátricas y consultorios médicos y veterinarios.

f) Uso terciarios diversos.

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto

de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario: sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

#### 4. Uso Rural.

Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

a) Usos canterables.

Los usos canterables comprenden las explotaciones de canteras al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes. Entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda del guarda o vigilante, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos para la implantación de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse –uso industrial de categoría 5.º–.

b) Usos de explotación agraria.

Los usos de explotación agraria comprenden los usos agrícolas –cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal– y los usos ganaderos y de producción animal –actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales– que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos categorías:

- Los usos de explotación agraria comunes, que estarán constituidos por aquellas explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por el Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda o alternativamente, el de agroturismo, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta en origen.

Asimismo se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, la transformación en origen de los productos de la misma cuando se garantice dicha dependencia con carácter predominante; los viveros de flores y plantas en los que la plantación se realice sobre el terreno; y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 500 m<sup>2</sup>(t).

Entre los Usos Ganaderos y de Producción Animal Comunes se distinguen a su vez las siguientes variantes:

- Usos de Ganadería Extensiva constituidos por aquellas explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas dotadas de instalaciones de eliminación de residuos orgánicos.
- Usos de Ganadería y de Producción Animal Intensivos, constituidos por las explotaciones destinadas a la cría intensiva de todo tipo de animales en espacios cerrados. Entre ellos se considerarán como "Granjas" aquellas que por su dimensión y características produzcan molestias significativas por emisión de olores y producción

de residuos contaminantes. A tal efecto, para la implantación de este tipo de usos se solicitará informe vinculante al Departamento para el Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia, además del cumplimiento de los requisitos específicos determinados en el Artículo 5.4.02 de estas Normas.

- Los usos de explotación agraria no profesionalizados, entre los cuales se incluirán las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes. Como uso auxiliar se considerará exclusivamente la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación, deberán cumplir lo establecido en la Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que tiene por objeto evitar o, cuando ello no sea posible, reducir y controlar la contaminación de la atmósfera, del agua y del suelo, mediante el establecimiento de un sistema de prevención y control integrados de la contaminación.

Así mismo, con la finalidad de integrar los aspectos de multifuncionalidad y sostenibilidad de la actividad económica que se desarrolla en los espacios rurales, basadas en la filosofía inherente a las políticas de desarrollo rural y de conservación de recursos se considerarán como usos admisibles las actividades complementarias a las puramente agrícolas y ganaderas realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria, incluyendo entre ellas:

- Transformación, venta directa y degustación de los productos de la explotación (elaboración de conservas vegetales, mermeladas y confituras, sidra, queso y demás productos lácteos, embutidos artesanales, derivados del pato, envasado de miel y otros productos apícolas, etc.
- Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan tradicionales, etc.)
- Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria)
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.)

c) Usos forestales.

Los usos forestales comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales, las actividades extractivas, excluidas las mineras e hidrológicas, que tengan como base superficial el monte y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que esta no resulte por sus características asimilable a un uso industrial.

d) Usos de protección.

Entre los Usos Protección se distinguen a su vez las siguientes variantes:

- Mejora ambiental: tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).
- Forestal de conservación: mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible, en el resto de los casos.

## 5. Uso de Comunicaciones.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

### a) Uso de circulación rodada.

Los usos de circulación rodada, estarán al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados en la zona.

### b) Uso de aparcamiento.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados.

### c) Uso de garaje.

En el uso de garaje se diferencian dos categorías:

- Categoría 1.ª: < 400 m<sup>2</sup>(t)
- Categoría 2.ª: > 400 m<sup>2</sup>(t)

En el uso de garaje se establecen las variantes:

- Garajes de uso privado.
- Garajes de uso público: se destinan a la utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende como usos auxiliares los aseos, cuartos de ascensores y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos y los talleres de reparación rápida. Se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio y otro tipo de talleres de reparación.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán, con carácter general, como uso auxiliar de los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento, si bien en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal al que da servicio.



d) Uso de circulación peatonal.

El uso de circulación peatonal, tendrá carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

e) Uso de circulación en bicicleta.

El uso de circulación en bicicleta, tendrá carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

f) Uso ferroviario.

6. Uso de Espacios Libres.

El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, en los que se excluyen los desarrollos edificatorios y no destinados a la implantación de elementos de redes de comunicaciones – carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares–.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

a) Uso de espacios libres urbanos.

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación –plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques–, el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras, o el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

Asimismo, se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material– y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares– necesarios.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

b) Uso de espacios libres rurales.

El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión de la población en el medio rural.

c) Uso de elementos territoriales.

El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece este carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevante.

## 7. Uso de Equipamiento Comunitario

Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas.

En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario a partir de la valoración del carácter fundamentalmente asistencial, de servicio público y no lucrativo de la misma. En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o en su caso, residencial.

Se establecen las siguientes modalidades:

a) Uso de equipamiento docente.

El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.

b) Uso de equipamiento deportivo.

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

c) Uso de equipamiento institucional.

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público.

d) Uso de equipamiento sanitario.

El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

e) Uso de equipamiento asistencial.

El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas.

f) Uso de equipamiento sociocultural.

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, con carácter no lucrativo.

g) Uso de equipamiento recreativo.

El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

h) Uso de equipamiento religioso.

El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto y formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales de religión católica y de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

i) Uso de equipamiento de servicios públicos.

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo: bomberos, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros; desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

8. Uso de Infraestructuras de Servicios.

Se establecen las siguientes modalidades:

a) Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

b) Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración y las redes de saneamiento y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos y otros.

c) Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las subestaciones de distribución y centros de transformación, las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

d) Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicaciones y señalización.

El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicaciones y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, así como los usos auxiliares y las redes correspondientes.

e) Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta al público en cualquiera de sus modalidades se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo directo al usuario se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados, auxiliares de otros usos, deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación, exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

#### 9. Uso de Cauce Fluvial.

Comprende los usos propios de los alvéolos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escorrentía o manantiales, así como sus riberas, márgenes y zonas de protección. Igualmente se considera dentro de este uso las fuentes y manantiales.

### **CAPITULO 3.2 CALIFICACION GLOBAL**

#### **Artículo 3.2.01 – Formulación del régimen de Calificación Global.**

El ámbito ordenado por el presente proyecto queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en los siguientes documentos:

- a) El presente punto «CAPITULO 3.2. Calificación Global» y el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.
- b) El plano «Zonificación Global –Término Municipal–».

#### **Artículo 3.2.02 – Sistematización de la Calificación Global.**

1. La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- A.- Zonas de uso residencial.
- B.- Zonas de uso industrial.
- C.- Zonas de usos terciarios.
- D.- Zonas rurales.
  - D.1.- Zona rural de Especial Protección
  - D.2.- Zona rural de Mejora Ambiental
  - D.3.- Zona rural Forestal de Conservación
  - D.4.- Zona rural Forestal Productivo

- D.5.- Zona rural Agroganadera
    - D.5.1.- Alto Valor Estratégico
    - D.5.2.- Paisaje Rural de Transición
  - D.6.- Cantera de Larregi
- Se considera además un condicionante superpuesto a las categorías expuestas:
- A.V.1.- Ámbitos Vulnerables a la erosión.
  - A.V.2.- Pasillos Ecológicos.
  - E.- Sistema general de comunicaciones
    - E.1.- Redes viarias
    - E.2.- Redes ferroviarias
  - F.- Sistema general de espacios libres
    - F.1.- Espacios libres Urbanos
    - F.2.- Espacios libres Parque Rural
  - G.- Sistema general de equipamiento comunitario
  - H.- Sistema general de infraestructuras de servicios
  - I.- Sistema general de Cauces Fluviales.

2. El régimen general de edificación y uso de las diversas zonas de uso global es el definido por:
- a) Las determinaciones para cada una de estas zonas en el Artículo siguiente.
  - b) Las determinaciones de calificación global establecidas en el epígrafe «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

### **Artículo 3.2.03 – Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.**

#### **A- Zonas residenciales**

Zonas destinadas a la consolidación y/o implantación de edificaciones predominantemente residenciales, que podrán contar en su caso con espacios no edificados anejos.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación y el uso, se definen complementariamente en las "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables en suelo residencial" aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Urretxu el 13 de septiembre de 2010 y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

#### **B.- Zonas industriales**

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se definen complementariamente en el Capítulo 5.1 de estas Normas Urbanísticas y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

#### **C.- Zonas de usos terciarios.**

Zonas de edificación de uso predominantemente terciario, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se definen complementariamente en el Capítulo 5.2 de estas Normas Urbanísticas y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

D.- Zonas rurales.

Con el fin de ordenar esta clase de suelo en función de las capacidades de uso y las potencialidades de cada parte del territorio, que permita el uso de este suelo como proveedor de recursos y calidad de vida, se procederá a la redacción de un estudio profundo y detallado del medio físico dentro del primer año de vigencia de esta revisión, con el fin de ser incorporado a la Normativa General, por medio de la formulación y aprobación de un Plan Especial, que en ningún caso podrá modificar la categorización estructurante determinada en las presentes normas. Este Plan Especial deberá someterse al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, tal y como establece la normativa aplicable.

La normativa que establece este documento para la regulación de las Zonas Rurales, tiene el carácter de transitoria, hasta la aprobación e incorporación de este Plan Especial en la Normativa General.

D.1.- Zona rural de Especial Protección.

Se incluyen en esta categoría los suelos con mayor interés ecológico, cultural o paisajístico, en el que se incluyen los bosques de aliseda cantábrica, robledal acidófilo-bosque mixto de frondosas, robledal-hayedo y hayedos.

— Régimen de edificación:

Se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias permitidas por las disposiciones legales, planes y proyectos específicos referidos y vigentes en las mismas.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Uso de protección.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

D.2.- Zona rural de Mejora Ambiental.

Se aplica esta categoría a los espacios que aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible. También se incluyen áreas degradadas que constituyan zonas de transición hacia otros medios diferentes, resultando conveniente su recuperación y adecuación ecológico-paisajística.

— Régimen de edificación:

Se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan (refugios de montaña promovidos por alguna Institución Pública, bordas, mantenimiento de los montes, edificaciones al servicio de los usos permitidos, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno guarden y sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Uso de protección, mejora ambiental.

Usos autorizados:

- Espacios libres rurales.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

D.3.- Zona rural Forestal de Conservación

Incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones físicas (pendiente, riesgo de erosión, protección de cauces, etc) tienen una clara vocación hacia el uso forestal.

— Régimen de edificación:

Se prohíben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan (refugios de montaña promovidos por alguna Institución Pública, bordas, mantenimiento de los montes, edificaciones al servicio de los usos permitidos, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno guarden y sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Uso de protección, forestal de conservación.

Usos autorizados:

- Espacios libres rurales.
- Elementos territoriales.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### D.4.- Zona rural Forestal Productivo

Incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones físicas (pendiente, riesgo de erosión, protección de cauces, etc) tienen una clara vocación hacia el uso forestal.

— Régimen de edificación:

Zonas en las que se autoriza, exclusivamente, construcciones aisladas vinculadas a los usos forestales y las propias de los usos autorizados (refugios de montaña promovidos por alguna Institución Pública, bordas, mantenimiento de los montes, edificaciones al servicio de los usos permitidos, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno guarden y sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Forestales.

Usos autorizados:

- Espacios libres rurales.
- Elementos territoriales.
- Usos Extractivos.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.



#### D.5.- Zona rural Agroganadera

Agrupación de suelos de muy diversa capacidad agrológica. Se incluyen los terrenos actualmente ocupados por prados y cultivos que ocupan las zonas de menor pendiente asociadas a los caseríos. Se deberá tener en cuenta el cumplimiento del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

##### D.5.1.- Alto Valor Estratégico

Son suelos de interés agrario que se pretenden conservar frente a otros usos por su alto valor estratégico.

##### — Régimen de edificación:

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en estas Normas Subsidiarias y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en estas Normas o bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

##### — Régimen de uso:

Uso característico:

– Uso de explotación agraria.

Usos autorizados:

- Residenciales: en edificaciones existentes o nuevas edificaciones cumpliendo las condiciones específicas, vinculadas a las explotaciones agrarias.
- Terciarios: en las modalidades de hoteleros, hosteleros, agroturismo, parques recreativos y deportivos, usos sanitarios y asistenciales, cuando su implantación en el medio rural resulte oportuna, se haga un uso adecuado de las instalaciones auxiliares (aparcamientos, etc) y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

En todo caso, esos usos únicamente podrán implantarse en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

En edificios existentes destinados a uso de agroturismo u hotel rural, se permite un incremento de edificabilidad de otro tanto de la edificabilidad existente. La totalidad de la parcela donde se ubica la edificación quedará vinculada a la misma. La ampliación se desarrollará en las plantas baja y sótano, no permitiéndose en ningún caso la ampliación en altura del edificio existente. El incremento de edificabilidad no podrá desvirtuar la imagen del edificio original y deberá integrarse en el medio rural, dentro de la tipología edificatoria del entorno.

- Equipamiento comunitario: en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, en las modalidades compatibles con el entorno rural y siempre que se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
- Infraestructuras de servicios: cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique en su caso por motivos de utilidad pública o interés social.
- Uso extractivo.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### D.5.2.- Paisaje Rural de Transición.

Zonas cultivadas de menor capacidad productiva por tener mayor pendiente y de prados y pequeños rodales forestales formando mosaico con ellos situados entre zonas de la subcategoría anterior y zonas forestales mayores. En estas zonas se procurará mantener la capacidad agrológica de los suelos y las actividades.

— Régimen de edificación:

No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones aisladas salvo que se destinen directamente a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

También será posible levantar aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que cuente con autorización municipal por ajustarse a lo previsto en las presentes Normas.

Igualmente podrán autorizarse, con resolución favorable del órgano foral competente, edificaciones o instalaciones que por razones de utilidad pública o interés social deban emplazarse en el medio rural.

En todo caso, se cumplirá estrictamente toda la reglamentación sectorial relacionada con el medio y formas de explotación agrícolas; en particular, la normativa autonómica.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Uso de explotación agraria.

Usos autorizados:

- Residenciales: en edificaciones existentes o nuevas edificaciones cumpliendo las condiciones específicas, vinculadas a las explotaciones agrarias.
- Terciarios: en las modalidades de hoteleros, hosteleros, agroturismo, parques recreativos y deportivos, usos sanitarios y asistenciales, cuando su implantación en el medio rural resulte oportuna, se haga un uso adecuado de las instalaciones auxiliares (aparcamientos, etc) y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

En todo caso, esos usos únicamente podrán implantarse en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

En edificios existentes destinados a uso de agroturismo u hotel rural, se permite un incremento de edificabilidad de otro tanto de la edificabilidad existente. La totalidad de la parcela donde se ubica la edificación quedará vinculada a la misma. La ampliación se desarrollará en las plantas baja y sótano, no permitiéndose en ningún caso la ampliación en altura del edificio existente. El incremento de edificabilidad no podrá desvirtuar la imagen del edificio original y deberá integrarse en el medio rural, dentro de la tipología edificatoria del entorno.

- Equipamiento comunitario: en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, en las modalidades compatibles con el entorno rural y siempre que se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
- Infraestructuras de servicios: cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique en su caso por motivos de utilidad pública o interés social.
- Usos extractivos.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### D.6.- Canteras de Larregi

Se corresponde con la delimitación fijada en el proyecto de Explotación de la cantera de Larregi, en la que habrá que tener en cuenta las condiciones de su concesión así como la legislación vigente en materia de medio ambiente y explotaciones de este tipo.

— Régimen de edificación:

Se permitirán todas aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a la explotación de la cantera, así como al primer tratamiento de los recursos geológicos propios de la zona, siempre que se justifique su necesidad y previa presentación y aprobación por parte del Ayuntamiento de Urretxu y organismos competentes en la materia del proyecto correspondiente. Se consolidan dentro del plazo de explotación de la cantera las edificaciones existentes.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Usos canterables.
- Uso de mejora ambiental en las zonas incluidas en el proyecto de restauración.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

#### A.V.1.- Ámbitos Vulnerables a la erosión.

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del Modelo de Erosión del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Los de las zonas a las que se superponen

Usos autorizados:

- Los de las zonas a las que se superponen

Usos prohibidos:

- Todos los demás, especialmente actividades extractivas y edificación residencial aislada.

#### A.V.2.- Pasillos Ecológicos.

Los Pasillos Ecológicos buscan gestionar el conjunto de los elementos del paisaje que mejoren la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Los de las zonas a las que se superponen. En su caso, mejorar, su integridad ecológica y su función como reservorios de hábitats y especies-objetivo.

Usos autorizados:

- Los de las zonas a las que se superponen

Usos prohibidos:

- Todos los demás, especialmente actividades extractivas y edificación residencial aislada.

#### E.- Sistema general de comunicaciones

##### E.1.- Redes viarias

Zonas destinadas principalmente a la circulación rodada –autovías, carreteras, vías urbanas-, carriles bici (bidegorri), circulación peatonal y aparcamientos, que podrán contar con usos auxiliares a los usos principales –paradas de autobuses, etc.-.

Los condicionantes básicos reguladores del uso, se definen complementariamente en el Capítulo 3.3.03 y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

##### E.2.- Redes ferroviarias

Zonas destinadas al uso ferroviario y a los usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo a lo establecido por la legislación sectorial aplicable.

Los condicionantes básicos reguladores del uso, se definen complementariamente en el Capítulo 3.3.03 y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

#### F.- Sistema general de espacios libres

##### F.1.- Espacios libres Urbanos.

Zonas destinadas a usos de espacios libres urbanos, incluyendo los auxiliares a los mismos.

Los condicionantes básicos reguladores del uso, se definen complementariamente en el Artículo 3.3.03 y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

F.2.- Espacios libres de Parque Rural.

Zonas destinadas a usos de espacios libres rurales y de elementos territoriales, incluyendo los auxiliares a los mismos. Se corresponde con la preservación y regeneración de valores naturalísticos y paisajísticos de un determinado ámbito territorial y a las actividades de ocio y expansión bajo condiciones de limitación y control.

Los condicionantes básicos reguladores del uso, se definen complementariamente en el Artículo 3.3.03 y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

G. Sistema general de equipamiento comunitario

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios en todas sus modalidades que respondan al régimen de edificación y uso singularizado establecido en la Norma Urbanística Particular correspondiente.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se definen complementariamente en el Capítulo 5.4 de estas Normas Urbanísticas y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención.

H. Sistema general de infraestructuras de servicios.

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios en la modalidad que establezcan las Normas Urbanísticas Particulares, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se definen complementariamente en el Capítulo 5.4 de estas Normas Urbanísticas y en el apartado «II.1» de las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención

I. Sistema general de Cauces Fluviales.

Zonas destinadas a usos de Cauce Fluvial.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se autorizarán, exclusivamente, por la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 3.2.04 – Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Global.**

- a) En base a razones objetivas de interés general que en su caso serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo –Plan Parcial– a formular en el Suelo Urbanizable podrá introducir ajustes en el límite entre las zonas de uso global ordenadas y el Suelo No Urbanizable, de

tal forma que en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%. Esta variación de superficie no implica un aumento o disminución en las edificabilidades asignadas.

Las superficies excluidas –para dicha exclusión será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados– se incorporarán a la zona de uso global correspondiente del Suelo No Urbanizable.

- b) En el Suelo Urbanizable, el planeamiento pormenorizado podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada.

En esas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste de la edificabilidad urbanística asignado a la zona o zonas afectadas.

Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento, en el Suelo No Urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

- c) Como aplicación específica del criterio expuesto en el apartado anterior, en las clases de suelo señaladas se podrán implantar elementos funcionales o de servicio de las carreteras –puestos de socorro, paradas de autobuses y otros–; de servicio a estos sistemas generales y adosados a ellos en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los suelos citados, esa implantación no esté expresamente autorizada.

A tal efecto, se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones reseñadas anteriormente.

Si dichos elementos incorporan edificabilidades lucrativas de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa y con carácter normativo un límite de edificabilidad determinado, aquellos serán computables a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional o se implantan sobre suelos públicos.

- d) En Suelo No Urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.
- e) Los ajustes en la zonificación global establecida en el presente proyecto que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificaciones de las Normas Subsidiarias, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.
- f) En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerará como determinación normativa a los efectos de la limitación de la edificabilidad ordenada, el índice o los índices de edificabilidad asignados.

La citada edificabilidad será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados reseñados con anterioridad.

- g) Las Normas Urbanísticas Particulares de las Áreas de Intervención podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y no respondan al régimen de edificación y uso propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

### **CAPITULO 3.3 CALIFICACION PORMENORIZADA**

#### **Artículo 3.3.01 – Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.**

1. El régimen jurídico-urbanístico de las diversas zonas de uso pormenorizado diferenciadas en el Artículo siguiente es el que resulta de la aplicación de todas y cada una de estas determinaciones:
  - a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el Artículo 3.3.03
  - b) Ordenanzas Regulatoras contenidas en el Título Quinto.- Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables de este mismo documento.
  - c) En el caso de Áreas de Intervención clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, las determinaciones establecidas concretamente en el epígrafe III. Calificación pormenorizada de las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.  
  
En todas ellas se autoriza la ejecución directa de las previsiones planteadas en este proyecto.
  - d) En el caso de las Áreas de Intervención clasificadas como Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable, las determinaciones que establezca el planeamiento de desarrollo a formular.
2. El planeamiento de desarrollo que, ya sea por mandato de estas Normas Subsidiarias o por decisión opcional posterior, se formule tanto en Suelo Urbanizable como en Suelo Urbano, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones mencionadas en los apartados 1.a y 1.b.

#### **Artículo 3.3.02 – Sistematización de la Calificación Pormenorizada.**

1. La Calificación Pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado; cada una de las variantes que se detallan se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:
  - a. Parcelas de uso residencial
    - a.1. Parcelas de asentamientos residenciales antiguos.
    - a.2. Parcelas residenciales de edificación en bloque.
    - a.3. Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo.
  - b. Parcelas de uso industrial.



- b.1 Industrial común.
- b.2 Industrial especial.
- c. Parcelas de usos terciarios.
- e. Sistemas de comunicaciones.
  - e.1. Redes viarias (S.G./S.L.)
    - e.1.1. Carreteras (S.G.)
    - e.1.2. Vías urbanas principales (S.G./S.L.)
    - e.1.3. Bidegorri ( S.G.)
  - e.2. Redes ferroviarias (S.G.)
- f. Espacios libres (S.G./S.L.)
  - f.1. Espacios libres urbanos (S.G./S.L.)
  - f.2. Espacios libres de Parque Rural (S.L.)
  - f.3. Espacios libres comunes (S.L.)
- g. Parcelas de equipamiento comunitario (S.G./S.L.)
- h. Parcelas de infraestructuras de servicios (S.G./S.L.)
- i. Cauces Fluviales (S.G.)

**Artículo 3.3.03 – Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las zonas de uso pormenorizadas..**

- a) Parcelas de uso residencial
  - a.1. *Parcelas de asentamientos residenciales antiguos.*

— Régimen de edificación:

Parcelas procedentes de asentamientos residenciales antiguos que por su interés histórico, cultural, arquitectónico y urbanístico se propone preservar, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología edificatoria básica y asegurando la conservación de todas aquellas edificaciones o elementos de las mismas cuyos valores lo justifiquen.

Estos objetivos no excluirán, sin embargo, la posibilidad de sustitución de elementos añadidos carentes de valor o construcciones que se encuentren en situación de ruina económica, reconstruyendo la edificación siguiendo las pautas existentes.

El perfil de edificación será el que establece el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Urretxu para cada caso.

— Régimen de uso :

Uso característico:

- Residencial.

Usos autorizados:

- Terciarios: en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales al por menor –2ª y 3ª categorías–, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.
- Industriales: 1ª categoría exclusivamente.
- Garaje: preferentemente bajo rasante, exclusivamente de uso privado.
- Equipamiento comunitario: en sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

Usos prohibidos:

- Industriales: en sus modalidades no autorizadas.
- Terciarios: en sus modalidades no autorizadas.
- Equipamiento comunitario: en sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.

— Régimen de dominio:

Dominio privado, con las limitaciones de uso público que expresamente se establezca en el planeamiento pormenorizado.

*a.2. Parcelas residenciales de edificación en bloque.*

— Régimen de edificación:

- a) Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos.

Dichas edificaciones podrán disponer de espacios no edificados anejos. Cuando éstos deban cumplir funciones de acceso rodado a las edificaciones, deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

- b) En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades con espacios y elementos de servicio de uso común.
- c) El número de plantas bajo rasante será de tres (3) plantas como máximo, remitiéndose a la Norma Urbanística Particular y al planeamiento pormenorizado la determinación del perfil de edificación para los nuevos desarrollos, consolidándose en su configuración actual los existentes perfiles.

- d) Los espacios situados sobre la última planta admitida, bajo los planos de cubierta, se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas.
- e) Tanto las condiciones de implantación de la edificación en la parcela como la regulación de la forma de la edificación se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Urbanística Particular o en el planeamiento pormenorizado.
- f) Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en las presentes NN.SS.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Residencial: en los espacios no edificados sobre rasante, la implantación de viales de acceso y aparcamiento, jardines, áreas de juego, instalaciones deportivas y otros similares de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela.

Usos autorizados:

- Industriales:  
1ª categoría, como uso asimilado al de vivienda.  
De 2ª categoría, exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Urbanística Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.  
Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente en la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area, podrán implantarse usos industriales de "3ª" categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma.  
En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados de la edificación correspondiente.
- Terciarios: en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales al por menor –2ª y 3ª categorías–, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. La implantación de usos comerciales de 4ª categoría deberá ser prevista por el planeamiento de desarrollo.
- Garaje: preferentemente bajo rasante.
- Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

Usos prohibidos:

- Industriales: en sus modalidades no autorizadas.
- Terciarios: en sus modalidades no autorizadas.

- Equipamiento comunitario: en sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.

— Régimen de dominio:

Dominio privado, con las limitaciones de uso público que expresamente se establezca en el planeamiento pormenorizado.

a.3. *Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo.*

— Régimen de edificación:

- a) Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque o construcción exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente, a las que se accederá bien mediante núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada.

Se autoriza, como máximo, la implantación de una única edificación o bloque de edificación por parcela.

Dichas parcelas deberán disponer, en todo caso, de jardines o espacios no edificados anejos.

- b) Se autoriza la agrupación bajo rasante de diferentes bloques, configurando una construcción única.
- c) Sin perjuicio de que la correspondiente Norma Urbanística Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, o consoliden edificaciones que lo superen, se autoriza la implantación, como máximo, de diez (10) viviendas por parcela.
- d) Las condiciones de perfil y altura, sobre rasante, de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Urbanística Particular.
- e) Sin perjuicio de que la correspondiente Norma Urbanística Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil de edificación máximo bajo rasante será de dos (2) plantas.
- f) Los espacios que, en su caso y en las nuevas edificaciones, se autoricen por encima del perfil máximo establecido sobre rasante se destinarán, con carácter general a usos auxiliares -trasteros- de las viviendas, constituyendo, necesariamente, una unidad registral indivisible con aquellas viviendas.
- g) Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela -retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.- serán las establecidas en la correspondiente Norma Urbanística Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.
- h) La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada

para cada una de ellas, definida en la "Norma Urbanística Particular" correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

- i) Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

— Régimen de uso:

Se aplicará el régimen de uso establecido en estas Normas para las parcelas residenciales de tipología "a.2".

— Régimen de dominio:

- Dominio privado.

b) Parcelas de uso industrial.

*b.1. Industrial común.*

— Régimen de edificación:

- a) Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En todo caso, tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones -incluida su división horizontal- y de su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en la correspondiente Normas Urbanísticas Particulares, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

- b) Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos- y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas.
- c) Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones autorizadas, tanto sobre como bajo rasante, serán las previstas en cada caso en la correspondiente Norma Urbanística Particular. En todo caso, el perfil máximo de la edificación bajo rasante será de dos -2- plantas.
- d) Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela -retiro, ocupación de la misma, etc- serán las establecidas en la Norma Urbanística Particular correspondiente.

- e) La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Urbanística Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
- f) Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y este mismo proyecto.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Industrial.

Usos autorizados:

- Terciario:
  - Oficinas: se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - Hoteleros: cuando lo autorice expresamente la Norma Urbanística Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
  - Hosteleros.
  - Recreativos.
- Garaje.
- Equipamiento comunitario.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en las modalidades anteriores.

— Régimen de dominio:

Dominio privado y/o de carácter patrimonial.

*b.2 Industrial especial.*

— Régimen de edificación:

- a) Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Urbanística Particular correspondiente, o en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
- b) Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones autorizadas, tanto sobre como bajo rasante, serán las previstas en cada caso en la correspondiente Norma Urbanística Particular. En todo caso, el perfil máximo de la edificación bajo rasante será de dos -2- plantas.

- c) Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela –retiro, ocupación de la misma, etc– serán las establecidas en la Norma Urbanística Particular correspondiente.
- d) La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Urbanística Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
- e) Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales y técnicos mínimos establecidos por la legislación vigente y este mismo proyecto.

— Régimen de uso:

Uso característico:

- Industrial: en las modalidades y variantes que, en atención a la tecnología utilizada y a las características de operación –ausencia de emisiones contaminantes; etc.-, permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con las actividades terciarias también autorizadas en la zona.

Industria de 1ª y 2ª categoría (de los 500m<sup>2</sup> que se permiten en la categoría 2ª, 250m<sup>2</sup> estarán destinados a taller y los 250m<sup>2</sup> restantes a exposición y venta).

- Terciario: categoría 3ª. Se prohíben expresamente las categorías 1ª y 2ª de terciario.
- Equipamiento comunitario.

Usos autorizados:

- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, siempre que las normas urbanísticas particulares del área lo permitan.
- Garaje.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en las modalidades anteriores.

— Régimen de dominio:

Dominio privado y/o de carácter patrimonial.

c) Parcelas de uso terciario.

— Régimen de edificación:

- a) Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Urbanística Particular correspondiente, o en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.
  - b) Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales y técnicos mínimos establecidos por la legislación vigente y este mismo proyecto.
- Régimen de uso:
- Uso característico:
- Terciario.
- Usos autorizados:
- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar del terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.
  - Industriales: de 1º y 2º categoría.
  - Garaje.
  - Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- Usos prohibidos:
- Los no incluidos en las modalidades anteriores.
- Régimen de dominio:
- Dominio privado y/o de carácter patrimonial.

e) Sistemas de comunicaciones.

e.1 Redes viarias

*e.1.1. Carreteras (S.G)*

Régimen de edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizadas en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en la Norma Urbanística Particular o en el planeamiento de desarrollo.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Circulación rodada.



Usos autorizados:

- Usos auxiliares: los autorizados por la legislación sectorial aplicable, áreas de conservación y explotación, estaciones de servicio de combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, puestos de socorro, carriles bici con rango interurbano y otros.

Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

- Dominio público.

*e.1.2. Vías urbanas principales (S.G / S.L)*

Régimen de edificación:

Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizadas en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en la Norma Urbanística Particular o en el planeamiento pormenorizado.

Se permitirá la ejecución de aparcamientos subterráneos bajo las vías urbanas.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Circulación rodada.

Usos autorizados:

- Circulación peatonal.
- Carriles bici.
- Aparcamiento.
- Garaje: exclusivamente bajo rasante.
- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
- Usos auxiliares: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.
- Asimismo se prohíbe la apertura de accesos directos de vehículos a las parcelas o locales ocupados por actividades industriales con excepción de las estaciones de servicio o unidades de suministro de combustible-; comerciales de 3ª, 4ª y 5ª categoría y garajes con una superficie construida mayor de 500 m2(t).

Régimen de dominio:

- Dominio público.

*e.1.3. Bidegorri (S.G / S.L)*

Régimen de edificación:

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las propias vías ciclistas.

En cuanto al uso y edificación en las zonas limítrofes con las vías ciclistas se estará a lo dispuesto por los artículos 6, 7, 37 y 38 de la Norma Foral 1/2007 de Vías Ciclistas del Territorio Histórico de Gipuzkoa que se refieren a la definición de la Zona de Dominio Público y Zona de Servidumbre y a los usos que se pueden establecer en cada una de ellas.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Circulación ciclista y peatonal.

Usos autorizados:

- Usos auxiliares de los usos característicos.
- Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Usos prohibidos:

- Todos los no autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

- Dominio público.

*e.2. Redes ferroviarias (S.G.)*

Régimen de edificación:

- a) Construcciones vinculadas a los usos ferroviarios en las condiciones establecidas por la legislación vigente.
- b) Estaciones: edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Ferroviario.

Usos autorizados:

- Usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo con establecido en la legislación sectorial aplicable.
- Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Usos prohibidos:

- Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

- Dominio público.

f) Espacios libres.

*f.1. Espacios libres urbanos (S.G./S.L.)*

Régimen de edificación:

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados – áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales– en las que se excluye, en principio, la edificación, que se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

- Construcciones sobre rasante destinadas a equipamiento comunitario, definidas expresamente por el planeamiento pormenorizado o Norma Urbanística Particular. Tendrán una superficie ocupada inferior al 5% de la superficie total del espacio libre y un perfil de edificación de II/I.
- Construcciones provisionales destinadas a usos autorizados en esas condiciones, con un perfil máximo de una (1) planta.
- Construcciones bajo rasante tales como aparcamientos subterráneos destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, definidas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Espacios libres urbanos: en los casos que la legislación urbanística lo determina, el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignado – parque, jardines, áreas de juego o áreas peatonales–

Usos autorizados:

- Terciarios: usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa o autorización de ocupación de vía pública.
- Garajes: exclusivamente bajo rasante.
- Equipamiento comunitario: sobre rasante, como usos provisionales, en implantaciones de carácter temporal. Bajo rasante, podrán implantarse en construcciones no provisionales.
- Centros de infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
- Usos auxiliares de las vías urbanas: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Usos prohibidos:

- Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

Dominio público.

#### *f.2. Espacios libres de Parque Rural (S.G.)*

Régimen de edificación:

Espacios arbolados, y prados de carácter rural con caminos y áreas de recreo no pavimentadas, en los que con carácter general se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones destinadas a los usos compatibles autorizados en esas condiciones; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Espacios libres rurales.

Usos autorizados:

- Terciarios: usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa o autorización de ocupación de vía pública.
- Equipamiento comunitario: existentes no contrapuestos al uso característico (ermita etc.).

Usos prohibidos:

- Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

Dominio público.

f.3. *Espacios libres comunes (S.L.)*

Régimen de edificación:

- a) Espacios ajardinados, arbolados o pavimentados de carácter residual o de escasa entidad –taludes, espacios no propicios para la estancia y disfrute- o de protección de construcciones o infraestructuras. Estos espacios no podrán computar con el carácter de espacios libres en el planeamiento pormenorizado, por su carácter de residuales o no plenamente utilizables como espacios libres.
- b) Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.  
Construcciones estables bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, definidas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Espacios libres urbanos: de carácter residual o de protección de construcciones o infraestructuras.
- Circulación peatonal.
- Carril-bici.

Usos autorizados:

- Terciarios: usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa o autorización de ocupación de vía pública.
- Circulación rodada y aparcamiento: en situación de preferencia para la circulación peatonal.
- Garajes: exclusivamente bajo rasante.
- Equipamiento comunitario: sobre rasante, como usos provisionales, en implantaciones de carácter temporal. Bajo rasante, podrán implantarse en construcciones no provisionales.

Usos prohibidos:

- Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

Dominio público.

g) Parcelas de equipamiento comunitario (S.G./S.L.)

Régimen de edificación:

- a) Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Urbanística Particular o al planeamiento de desarrollo correspondiente, en función de las condiciones de uso específicas asignadas.
- b) Ocupando toda o parte de la parcela, se podrán implantar construcciones bajo rasante con un uso de garaje. El perfil máximo de edificación bajo rasante será de tres (3) plantas.
- c) Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales y técnicos mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Equipamiento comunitario. Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos característicos de una parcela, podrán implantarse en ellas otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos de utilidad pública o interés social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones –públicos o privados– competentes por razón de la materia, si los hubiere.

Usos autorizados:

- Terciarios: en las modalidades compatibles y complementarios del uso característico.
- Garajes: su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por la Norma Urbanística Particular o planeamiento pormenorizado.
- Centros de infraestructuras de servicios.

Usos prohibidos:

- Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Régimen de dominio:

El régimen general de dominio –público o privado– y las condiciones de titularidad serán los establecidos por las Normas Urbanísticas Particulares o planeamiento pormenorizado; los cuales deberán cumplimentar, en todo caso las exigencias mínimas de incorporación al dominio público de las parcelas de carácter dotacional exigidas por la legislación urbanística vigente.

Estas se adscribirán en cada caso a la administración competente para la implantación del uso del que se trate, y cuando éste no se hubiese establecido por el planeamiento pormenorizado, al Ayuntamiento; transmitiéndose posteriormente su titularidad a la administración correspondiente, en el momento en que el Pleno Municipal asigne a la parcela un uso específico.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público, se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

h) Parcelas de infraestructuras de servicios (S.G./S.L.)

Régimen de edificación:

Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y por las condiciones particulares que establezcan las Normas Urbanísticas Particulares y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Centros de redes de servicios: en la modalidad que establezcan las Normas Urbanísticas Particulares y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Régimen de dominio:

El régimen general de dominio –público o privado- y las condiciones de titularidad de la parcela serán los establecidos por las Normas Urbanísticas Particulares o planeamiento pormenorizado; en función del uso específico asignado y de lo establecido en la legislación sectorial aplicable.

i) Cauces fluviales (S.G.)

Régimen de edificación:

Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de los ríos, conformes a la legislación sectorial vigente.

Régimen de uso:

Uso característico:

- Los relacionados con el mantenimiento de los cauces.

Usos autorizados:

- Usos auxiliares de los usos característicos, conformes a la legislación sectorial vigente.
- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Dominio público.

**Artículo 3.3.04 – Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Pormenorizada.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente punto «II.3.- Calificación Pormenorizada» tendrán el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.
2. El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición –planeamiento de desarrollo, estudio de detalle, proyectos de ejecución del planeamiento, etc-. A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de los expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo proyecto, se consideren adecuados.



## **TITULO CUARTO**

### **ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS**

#### **Artículo 4.1 – Actos sujetos a Licencia.**

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuere procedente, los actos enumerados por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en su artículo 207.
2. También estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:
  - a) El cerramiento de fincas, solares y terrenos.
  - b) La colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de seguridad en la construcción.
  - c) La colocación e instalación de grúas-torre desmontables para obras.
  - d) La reparación de cubiertas, azoteas y terminaciones de fachada.
  - e) Las obras de elementos de urbanización e instalaciones (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.)
  - f) La colocación de carteles, rótulos, toldos, marquesinas y vallas de propaganda, aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén dentro de locales cerrados.
  - g) La instalación de todo tipo de antenas.
  - h) Las obras menores.
  - i) Las actuaciones de modificación de uso, de terciario a residencial, en locales de entreplantas existentes en suelo urbano residencial.
  - j) La implantación de todo tipo de actividades, tanto exentas como clasificadas y el establecimiento de espectáculos y actividades recreativas.
  - k) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.
  - l) La implantación de explotaciones agrarias.
  - m) La implantación de construcciones y usos principales o auxiliares, tanto de explotaciones agropecuarias como forestales.
  - n) La división, segregación, parcelación y agrupación de fincas en suelo urbano, Urbanizable y no urbanizable.
  - ñ) La construcción o modificación de todo tipo de caminos y pistas.
  - o) La tala y la plantación de árboles, y la ejecución de aprovechamientos madereros en suelo urbano y Urbanizable, y en suelo no urbanizable, cuando se trate de áreas con régimen de protección específico.

- p) El uso de caminos públicos para la ejecución de talas y plantación de árboles y para la ejecución de aprovechamientos madereros.
  - q) La apertura de corta fuegos y de calles de seguridad asociados a la instalación de infraestructuras.
  - r) La instalación de campings y acampadas.
  - s) La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, cobijos, habitáculos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento, lugar de esparcimiento o guarda de enseres, con carácter fijo o intermitente.
  - t) El uso de todo tipo de terrenos como depósito o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
  - u) Los acondicionamientos de terreno, rellenos y vertederos.
  - v) El movimiento de tierras, explanaciones, excavaciones o cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo, que implique o requiera alteración en las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos o la modificación de sus linderos.
  - w) La realización de catas de exploración geotécnica y los trabajos arqueológicos.
  - y) Las captaciones de agua, conducciones y depósitos reguladores.
3. La relación de actos sujetos a previa licencia, expuestos anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, así mismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo, vuelo o subsuelo, y en particular aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos y de las edificaciones. Se entenderá como uso del suelo tanto el suelo no edificado como el edificado.
4. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Organismos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de derecho público que administren bienes públicos, estarán igualmente sujetos a licencia municipal.
5. La obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida, sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, concesiones, etcétera, que de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.
6. Sin embargo, no será precisa Licencia para ejecutar en el interior de los edificios obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, ni la reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a las distribuciones interiores de los espacios, ni a los paramentos de los espacios, ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

## **Artículo 4.2 – Clasificación de las Licencias a efectos de su tramitación.**

### 1. Clasificación

Con el objetivo de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se establece la siguiente clasificación de las licencias, sobre la base del objeto de las mismas:

1. Licencias de división, segregación, parcelación y agrupación de terrenos.
  2. Licencias de movimiento de tierras.
  3. Licencias de acondicionamientos de terreno, rellenos y vertederos.
  4. Licencias de obras de urbanización, ejecución de infraestructuras o instalación de servicios públicos, cuando dichas obras no estén comprendidas en un Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado en desarrollo de un documento de planeamiento o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
  5. Licencias de instalación de grúas-torre desmontables para obras.
  6. Licencias de demolición de edificios y construcciones (totales o parciales).
  7. Licencias de obras menores.
  8. Licencias de usos u obras de carácter provisional.
  9. Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
  10. Licencias en suelo no urbanizable.
  11. Licencias de obras de edificación.
  12. Licencias de primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones.
  13. Licencias de apertura de actividad clasificada y de actividad exenta, o de implantación de actividades industriales, mercantiles y terciarias y/o instalaciones.
  14. Licencias de cambio de uso.
  15. Licencia de establecimiento.
2. Se considerarán obras de edificación, las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios, instalaciones o construcciones, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de txabolas y tejavanas, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de la edificación.

Se denominan obras de ampliación aquellas que supongan aumento de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos, o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

Serán obras de reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de las

disposiciones de fachadas exteriores, o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como obras de ampliación.

Las obras de consolidación serán aquellas en que se sustituyan los elementos estructurales, fachadas exteriores o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo -al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación o reforma. Las licencias de obras de edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de Licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

3. Se considerarán obras menores, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso, siempre que no suponga cambios en los elementos estructurales o en el cerramiento exterior; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) la colocación de rótulos o marquesinas, las reformas interiores en las viviendas y locales y otros similares.
4. Cambios de uso. Tendrá la consideración de cambio de uso cualquier modificación del uso al que estuvieran destinados los terrenos o edificaciones a la entrada en vigor de las presentes ordenanzas, así como a fines distintos de los autorizados por las licencias concedidas.

Asimismo en el caso de que el cambio de uso solicitado haga necesaria la ejecución de obras de algún tipo, la solicitud de Licencia deberá ajustarse a los requisitos exigidos para estas últimas, por lo que, se considerarán exclusivamente como cambios de uso, aquellas modificaciones del régimen de usos existentes o autorizados que no exijan la realización de obras ni deban ser objeto de una Licencia de apertura.

## 2. Acondicionamientos de terreno y vertederos

- a. Acondicionamientos de terreno. Se considera tal la alteración morfológica de una zona mediante la compensación de tierras (en ningún caso aporte de material) para la ejecución de las explanadas.

Tramitación:

1. Presentación de la documentación correspondiente según la normativa, en el Ayuntamiento para conseguir la Licencia correspondiente.
- b. Vertedero. Se considera tal la instalación destinada a la eliminación de los residuos inertes mediante su depósito controlado en la superficie o bajo tierra. Se permitirán únicamente en zonas canterables para la ejecución de su restauración.

Tramitación:

1. Consulta previa por parte del solicitante, si así lo estima oportuno, ante el Departamento competente del Gobierno Vasco.
2. Solicitud de Autorización ante el mismo Departamento de Gobierno Vasco presentando un Proyecto Técnico con el contenido que se delimita en la normativa sectorial.
3. Con la Autorización del Gobierno Vasco se puede solicitar la Licencia de Apertura en el Ayuntamiento, que habrá de seguir todo el procedimiento que se establece para las actividades clasificadas, para los que se presentará también en el Ayuntamiento el Proyecto Técnico que se ha presentado en el Gobierno Vasco.

Deberán cumplir lo establecido en la Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación, que tiene por objeto evitar o, cuando ello no sea posible, reducir y controlar la contaminación de la atmósfera, del agua y del suelo, mediante el establecimiento de un sistema de prevención y control integrados de la contaminación.

En función de la existencia o no de obras o de su envergadura deberá concederse o no licencia de obras.

### 3. Obras menores

Se consideran como tales, entre otras, las siguientes:

- a. Las realizadas en suelo no edificado (público o privado), relacionadas con la edificación contigua, como las siguientes: Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión; reparación de elementos puntuales de urbanización (acometidas de infraestructuras y servicios; reposiciones de pavimentación); ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores; colocación de toldos en las plantas bajas comerciales.
- b. Las obras auxiliares de la construcción, como las siguientes: Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras; construcción de andamios y similares; ejecución de catas y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras; realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio; construcción o instalación de txabolas o barracones provisionales de obras.
- c. Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y sus elementos auxiliares, como las siguientes:
  - Modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificaciones que no suponga intervención en los elementos estructurales o en el cerramiento exterior.
  - Reparación de cubiertas (como retejos) y azoteas que no afecten a elementos estructurales.
  - Pintura, estuco y reparación del exterior de edificios no incluidos en el catálogo de interés histórico - artístico.
  - Colocación de puertas, persianas y rejas en aberturas.

- Construcción, reparación o sustitución de instalaciones generales, desagües y albañales.
  - Construcción de pozos y fosas sépticas.
  - Formación de aseos en locales comerciales y almacenes, siempre que no afecten a la estructura del edificio ni a la distribución de locales anejos.
  - Construcción y modificación de escaparates que no alteren la disposición de los vanos de la planta baja en la que se instalan.
  - Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- d. Las siguientes obras en solares y patios:

Establecimiento de vallas y cercas definitivas. Trabajos de nivelación en el entorno de edificios ya construidos. Formación de jardines cuando se trate de los privados vinculados a la edificación de la parcela.

- e. Las obras menores no requieren, en principio, otra dirección de obra que la que acredite el buen oficio del constructor a cuyo cargo estén, y que será responsable, a todos los efectos y conjuntamente con el propietario, de las mismas. Sin embargo, el órgano competente municipal podrá, razonadamente, considerar como mayores aquellas obras que por su tamaño, importancia o riesgo considere prudente. Tal consideración lo será con todas las consecuencias, y será precisa para dichas obras la dirección, previo proyecto, de facultativo de la especialidad que corresponda a la naturaleza de las obras.

#### 4. Obras de edificación.

Bajo esta denominación se incluyen, además de las obras de nueva planta, aquellas que tienen por fin intervenir en construcciones existentes. En función del alcance de la intervención se distinguen las obras siguientes:

- Obras de ampliación
- Obras de modificación o reforma
- Obras de consolidación

Son obras de ampliación las que impliquen un incremento de la edificabilidad como consecuencia del aumento de la ocupación en planta de la edificación, del aumento de su superficie útil, del levante de plantas o por modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

Son obras de modificación o reforma las que impliquen modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores, o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que por sus características, no puedan ser consideradas como obras de ampliación.

Son obras de consolidación aquellas en las que se sustituyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exteriores o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo -al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante- de prolongar la

duración, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación, ni de modificación o reforma.

Las licencias de obras de edificación comprenderán así mismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como necesarias para su ejecución, como son la excavación del terreno, la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc. La colocación de grúas-torre se tramitará con carácter independiente.

Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

#### 5. Licencias de primera utilización

Una vez finalizadas las obras de edificación de nueva planta de un inmueble de uso predominante residencial o un inmueble de uso relativo a una actividad exenta, se deberá solicitar la licencia de primera utilización. Para su concesión se verificará si el edificio se adecua a las determinaciones de la licencia de obras de edificación concedida, y si, por tanto, puede destinarse al uso previsto por estar situado en zona apropiada y reunir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad. Así mismo se verificará si se ha cumplido con el compromiso de realizar simultáneamente la correspondiente urbanización y si se ha hecho la cesión de suelo al Ayuntamiento. Si con posterioridad se pretende utilizar parte del edificio (bajos, sótanos, etc.) para el ejercicio de actividades industriales, mercantiles o de usos terciarios se deberá solicitar, de manera independiente, la preceptiva licencia de apertura.

Independientemente de lo establecido en los puntos 5, 6, 7 y 8 de este artículo, las actividades a las que les sean de aplicación lo establecido en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, deberán tramitar la oportuna Autorización Ambiental Integrada según el procedimiento establecido por la citada norma.

#### 6. Licencia de apertura de actividad clasificada y actividad exenta.

##### a. Definición de licencias de apertura.

Se entenderá actividad clasificada aquella que venga incluida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y no esté excluida por el decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998.

Se entenderá actividad exenta la incluida en el decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998. En la concesión de la licencia se verificará que los locales e instalaciones reúnen las condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad, y las que en su caso, estuvieren dispuestas en los planes de urbanismo y ordenanzas. Igualmente se comprobará la adecuación a la legalidad urbanística del uso previsto.

##### b. Licencias de apertura de actividad clasificada y exenta en edificios de nueva planta.

Cuando con arreglo al proyecto presentado la construcción de nueva planta del edificio o inmueble se destinara específicamente al ejercicio de una actividad industrial, mercantil o de usos terciarios clasificada, no se concederá la licencia de obras de edificación sin el

otorgamiento de la licencia de apertura, si fuere procedente. Sin perjuicio de aceptar la independencia de ambas licencias, la de obras de edificación y la de apertura, al tratarse de usos que, a su vez, exigen obras de edificación e instalación, estas dos licencias se podrán solicitar, y a su vez conceder, en un único acto, en atención a los principios de economía y eficacia.

Concluidas las obras de edificación, antes de utilizar las instalaciones y de proceder a la apertura del edificio será preceptiva la obtención de la licencia de apertura previa comprobación de los Servicios Técnicos Municipales de la adopción de las medidas correctoras impuestas por el órgano competente.

Cuando se trate de actividades exentas, podrá estar sujeto a imposición de medidas correctoras complementarias que se impondrán en la licencia de obras de la edificación.

Concluidas las obras de edificación e instalación, antes de utilizar la instalación y proceder a su apertura, será preceptiva la obtención de la licencia de apertura previa comprobación por los Servicios Técnicos Municipales de la adopción de las unidades complementarias impuestas.

c. Licencias de apertura de actividad clasificada en locales o inmuebles ya construidos.

Cuando se trate de realizar obras o instalaciones en locales o inmuebles ya construidos y se pretendan destinar al ejercicio de una actividad clasificada o se pretenda modificar el uso de los mismos, y este nuevo uso sea para ejercer una actividad clasificada, previamente a la licencia de obras de edificación o de instalación se deberá otorgar la licencia de apertura si fuere procedente.

Sin perjuicio de aceptar la independencia de ambas licencias, la de obras e instalaciones y la de apertura, al tratarse de usos que a su vez exigen obras de edificación e instalación, estas dos licencias se podrán solicitar, y a su vez conceder, en un único acto.

Concluidas las obras de edificación, antes de utilizar las instalaciones y de proceder a la apertura del local será preceptiva la obtención de la licencia de apertura.

d. Licencias de apertura de actividad exenta en locales o inmuebles ya construidos.

Cuando se trate de realizar obras o instalaciones en locales o inmuebles ya construidos y se pretendan destinar al ejercicio de una actividad exenta o se pretenda modificar el uso de los mismos, y este nuevo uso sea para ejercer una actividad exenta, conjuntamente a la licencia de obras de edificación o de instalación se podrán imponer medidas complementarias.

Concluidas las obras de habilitación, se procederá por los Servicios Técnicos Municipales a girar visita de inspección previa a la obtención de la licencia de apertura.

e. Licencias de apertura sin obras.

Si no fuese necesario el realizar obras para el desarrollo de alguna nueva actividad igualmente se deberá otorgar la licencia de apertura.



f. Tramitación de las licencias de apertura.

Según se traten de actividades clasificadas o de actividades exentas se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco para las clasificadas y el del decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco para las exentas.

Cuando por razones de competencia municipal basadas en el planeamiento urbanístico o en ordenanzas municipales la actividad no sea permitida se denegará la licencia de apertura sin tramitar la exposición pública.

No se admitirán a trámite aquellas solicitudes de licencia de apertura que se refieran a una actividad municipalizada con monopolio que pueda resultar incompatible con la que se pretenda instalar.

En principio, se tramitará un único expediente de licencia, cuya resolución comprenderá tanto la autorización para la implantación de la actividad como la de la ejecución de las obras necesarias.

Independientemente de lo establecido en los puntos 5, 6, 7 y 8 de este artículo, las actividades a las que les sean de aplicación lo establecido en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, deberán tramitar la oportuna Autorización Ambiental Integrada según el procedimiento establecido por la citada norma.

7. Licencia de establecimiento.

Cuando con arreglo a lo establecido en Ley 4/1995, de 10 de noviembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas las actividades o espectáculos estén sujetos a licencia de establecimiento, previamente a la puesta en funcionamiento, el titular deberá contar con la reseñada licencia.

**Artículo 4.3 – Contenido General de las solicitudes de Licencia.**

1. La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:
  - a. Nombre, apellidos, domicilio, número de teléfono y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio y número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - b. Nombre, apellidos, domicilio, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.
  - c. Situación y características de la finca.
  - d. Indole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
  - e. Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en los siguientes artículos.

- f. Lugar y fecha.
2. Las solicitudes de licencia se acompañarán de los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en el artículo siguiente así como los que la legislación específica determine.
  3. Con carácter general las solicitudes o, en su caso, los proyectos técnicos correspondientes, incorporarán un plano de situación, grafiado sobre el plano municipal a escala 1/500 si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano o Urbanizable, y sobre el plano a escala 1/5.000 si se sitúa en suelo no urbanizable.
  4. De igual forma, las solicitudes, o los proyectos técnicos que las acompañen, en los casos incluidos en los Epígrafes 2. 4 y 6 del artículo siguiente, incorporarán un plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala. Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión ninguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.
  5. Se justificará de manera detallada la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística vigente. Esta justificación se integrará, en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se aporte.
  6. En la solicitud se efectuará una relación de los documentos técnicos que se aporten. Todos los documentos técnicos suscritos por facultativo competente, deberán estar visados por el Colegio Oficial correspondiente.
  7. Exceptuando las solicitudes de obras menores y de instalación de grúas-torre, se incorporará con carácter general una justificación detallada de la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística vigente, integrada en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se presente y bajo el título «Justificación Urbanística Propuesta».
  8. Además de la documentación exigida con carácter general que se especifica en los epígrafes anteriores del presente artículo, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes del artículo siguiente. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias clases, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Asimismo, el Ayuntamiento, previo informe en ese sentido de los servicios técnicos municipales que lo justifique, podrá exigir la presentación de la documentación adicional que considere necesaria en cada caso, o liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios.

#### **Artículo 4.4 – Documentación específica a incluir según la clase de Licencia.**

Además de la documentación exigida con carácter general y que se especifica en el artículo 4.3, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que se adscriban de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes del presente artículo. En

el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varios tipos, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada uno de ellos.

Asimismo, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales que lo justifique, podrá exigir la presentación de la documentación adicional que considere necesaria en cada caso, o liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios.

### **1. Licencia de división, segregación, parcelación y agrupación de terrenos**

Junto con la solicitud de licencia, con independencia de la clasificación del suelo, se acompañará la siguiente documentación:

- Información gráfica:
  - Plano de situación sobre el de "Calificación General" de las NN.SS (escala 1/5.000).
  - Plano taquimétrico del estado anterior de todas las parcelas afectadas (escala 1/500).
  - Plano taquimétrico del estado final de todas las parcelas (escala 1/500).
- Descripción de las parcelas aportadas y de las resultantes. Deberá notificarse al Catastro de Urbana o de Rústica, según el caso, todas las licencias de parcelación así como los expedientes de reparcelación o de concertación.
- Escrituras o nota registral de la finca.
- Datos Catastrales de la finca.

### **2. Licencia de movimiento de tierras**

Junto con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se acompañará la siguiente documentación:

- a. Proyecto suscrito por técnico competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar. En ese caso se definirá por la Corporación de forma expresa, la documentación a presentar. El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:
  - a.1. Memoria descriptiva y justificativa de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación con la propia obra, con las vías públicas, con las fincas colindantes y en su caso con los cauces fluviales.
  - a.2. Información gráfica:
    - Plano de situación (escala mínima 1/1.000).
    - Plano topográfico de estado actual de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud (escala no menor a 1/500), en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y alzado, de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén. El plano deberá alcanzar hasta la vía pública de circulación más cercana.
    - Plano de movimiento de tierras, de características idénticas al anterior pero en el que se señale la topografía tras efectuar el movimiento de tierras que se proyecta.

- Plano de perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características del movimiento de tierras a realizar.
  - Plano de detalles, en que se indiquen las precauciones a adoptar con relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el movimiento de tierras.
- a.3. Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico - administrativas.
- a.4. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología. El presupuesto estimará el costo de ejecución material, figurando al final por separado, los conceptos de Beneficio Industrial, Gastos Generales, Honorarios Técnicos de Proyecto y Dirección y el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) con suma total final.
- b. El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- c. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte y demás movimientos de tierras a que se refiera la licencia se ejecuten por una empresa constructora competente, y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado, que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos de acuerdo con los documentos presentados y con las ordenes de la dirección facultativa.

### **3. Licencias de acondicionamientos de terreno y vertederos**

Acondicionamiento de terreno. La documentación que debe presentarse es la siguiente:

- a. Solicitud de autorización para acondicionamiento.
- b. Memoria descriptiva que contenga los siguientes aspectos:
- Cantidades, procedencia y tipo de residuos a verter.
  - Plazo estimado de la realización del acondicionamiento de terreno.
  - Cerramiento temporal natural o artificial a fin de impedir el libre acceso.
  - Detalle de la recuperación paisajística de la zona y destino de los terrenos una vez finalizado el acondicionamiento de terreno.
- c. Información gráfica:
- Plano geográfico de situación (escala 1/25.000).
  - Plano de emplazamiento a escala (1/5.000).
  - Plano taquimétrico con curvas de nivel de estado inicial y situación final futura.

Vertedero. La documentación que debe presentarse es la siguiente:

- a. Solicitud de vertedero.

b. Proyecto Técnico para vertedero de residuos inertes y/o inertizados que constará de los siguientes aspectos:

b.1. Memoria. Comprenderá un estudio descriptivo sobre los siguientes aspectos:

1. Idoneidad del Emplazamiento: Idoneidad de la localización desde el punto de vista medioambiental y urbanístico, señalando la distancia de los límites del vertedero a:

- Núcleos de población, teniendo en cuenta las previsiones del desarrollo urbanístico.
- Zonas recreativas y de esparcimiento.
- Carreteras, vías fluviales, humedales, lagos, lagunas y zona marítimo terrestre.
- Red General de Saneamiento.
- Embalses, captaciones y canalizaciones de agua para abastecimiento.
- Areas de recarga de acuíferos.
- Espacios naturales protegidos.
- Yacimientos arqueológicos.

2. Estudio geológico e hidrológico del lugar de localización y de las acciones a desarrollar con el fin de evitar posibles contaminaciones del subsuelo y sus recursos. Deberá incluir los datos siguientes:

2.1. Geológicos:

- Naturaleza del sustrato caracterizando los diferentes materiales, potencia de los mismos, su grado de alteración y alterabilidad.
- Localización y caracterización de estructuras significativas (fracturas, cabalgamientos, diaclasas, esquistosidad, juntas, etc.) que puedan afectar a la correcta explotación del vertedero y sus infraestructuras
- Localización y caracterización de los diferentes suelos y recubrimientos superficiales existentes en el ámbito del vertedero así como coluviones y otros rellenos fruto de la removilización de materiales superficiales.
- Evaluación de los riesgos a que pueda estar sometido el emplazamiento priorizando riesgos de inundación, deslizamientos o inestabilidad de ladera y riesgos eólicos.

2.2. Hidrogeológicos:

- Cuantificación de la permeabilidad del sustrato, valorando cada una de las diferentes litologías, presentes en el área de vertido. Se localizarán posibles zonas de infiltración.
- Localización e inventario de puntos de agua, (agua hipodérmica, surgencias, cauces superficiales, manantío, captaciones, etc.) definiendo las posibles entradas en el sistema caudales medidos y su quimismo.

2.3. Geotécnicos:

- Cálculo de la capacidad portante del terreno en todo el área de vertido así como los parámetros de resistencia y deformación más relevantes a efectos de calcular la estabilidad de la masa vertida sobre el terreno.

A efectos de conocer la naturaleza del terreno en los aspectos geológicos, hidrogeológicos y geotécnicos deberán realizarse una serie de catas con medios mecánicos hasta la aparición de roca sana. Se realizarán cuantas catas sean necesarias en función de:

- cambios de litología apreciables.
- cambios de naturaleza y espesor de suelos.
- presencia de agua.

Los datos de geología superficial deberán ser completados por sondeos verticales de reconocimiento que servirán igualmente para la ejecución de los ensayos de permeabilidad. Los sondeos verticales de reconocimiento deberán realizarse con las siguientes condiciones:

- Sondeo con recuperación de testigo continuo superior al 80%.
- Profundidad mínima del sondeo 15 m.
- Utilización de baterías de doble tubo.
- Diámetro mínimo de la toma de muestras 62 mm.
- Determinación del grado de meteorización, R.Q.D. y buzamiento de las juntas.
- Determinación de la litología atravesada.
- Determinación de la profundidad de niveles freáticos existentes.
- Se realizarán pruebas de absorción de agua a lo largo de todo el sondeo mediante el método Lugeon o similar expresando los resultados en volumen de agua absorbida y permeabilidad del terreno en m/seg.
- Para vertederos de residuos inertizados los ensayos de permeabilidad se realizarán mediante métodos pulse test o slug test.

Estos ensayos podrán completarse mediante sondeos y perfiles eléctricos o sísmicos.

Con el fin de determinar las características de resistencia del suelo que soportará el vertido se realizarán un mínimo de dos ensayos SPT o equivalente para cada tipo de suelo. Para poder calcular la estabilidad de los futuros taludes de relleno así como los taludes de desmonte a ejecutar en las obras de infraestructuras se definirán los parámetros resistentes cohesión y ángulo de rozamiento interno tanto de los residuos a verter como de la roca. Sobre la base de los parámetros obtenidos se justificarán convenientemente las soluciones adoptadas.

3. Análisis de la vegetación y usos del suelo: Descripción de las comunidades vegetales existentes en la zona teniendo en cuenta aspectos como rareza, singularidad, madurez, grado de conservación y representatividad; descripción de los usos de suelo existentes.
4. Estudio meteorológico completo que comprende el estudio pluviométrico de la zona, régimen de vientos, temperatura, humedad, evaporación, etc.

## 5. Infraestructuras.

### 5.1. Estudio y diseño del adecuado drenaje de la zona, con los requisitos imprescindibles siguientes:

- Desbroce, compactación y acondicionamiento del lecho.
- En el caso de que la ubicación no cumpla con la permeabilidad exigida se deberá contemplar la impermeabilización artificial del lecho asegurando la completa y correcta recolección de todas las aguas lixiviadas.
- Recogida y canalización de las aguas de escorrentía, impidiendo que las mismas entren en contacto con la masa vertida. Para ello se calcularán las cuencas de aportación y caudales de escorrentía correspondientes, definiendo las características de las canalizaciones y drenajes superficiales. Se evitarán, siempre que sea posible, las canalizaciones de aguas superficiales por debajo de la masa vertida.
- Recogida y canalización de lixiviados y depuración de los mismos, si es preciso, de acuerdo con las normas vigentes de vertido a cauce público y a colector.

Se calcularán los caudales de lixiviados producidos, las características de los mismos de acuerdo con los residuos inertes a verter, y las características de la red de drenaje siendo esta red independiente de las de escorrentía. Deberá impedirse cualquier acumulación de lixiviados en el interior del vertedero.

Se deberá definir dentro del recinto del vertedero, una zona de ubicación y superficie adecuadas para la posible implantación futura de un sistema de depuración de lixiviados.

En el caso de vertederos destinados a la aceptación conjunta de residuos inertes e inertizados se deberán diseñar de forma independiente las redes de evacuación de lixiviados y de toma de muestras correspondiente a cada tipo de residuo.

### 5.2. Se definirán los siguientes elementos de Servicios:

- Área de servicios.
- Urbanización.
- Suministro de agua y electricidad.
- Distribución de energía e iluminación.
- Accesos.
- Viales interiores de descarga y mantenimiento.
- Instalación de limpieza de ruedas.

### 5.3. Se diseñarán chimeneas de drenaje conectadas a la red de lixiviados para facilitar la recogida de las aguas de lixiviación de las capas menos profundas.

- 5.4. Se describirá el tipo de cerramiento natural o artificial en todo el perímetro del vertedero, a fin de impedir el libre acceso al mismo.
- 5.5. Se deberá definir el plan de realización de la obra para la construcción del vertedero.
- 5.6. Se definirán las medidas y equipos contraincendios a instalar, así como la situación y dimensiones de la zona cortafuegos.
- 5.7. Se diseñará, al menos, un piezómetro aguas abajo del vertedero para el control de posibles afecciones de aguas subterráneas.

## 6. Explotación

Incluirá un Plan de Explotación, un Plan de Mantenimiento y un Plan de Sellado y Clausura del vertedero.

### 6.1. Plan de Explotación.

Incluirá datos relativos a:

Control de Recepción:

- Responsable de la Explotación. Se indicará un responsable de la explotación a cuyo cargo y bajo cuya responsabilidad y dirección se ejecutarán los trabajos de explotación.
- Director Técnico de la Explotación. Se indicará un director técnico de la explotación que será el encargado del correcto funcionamiento del vertedero. Este director deberá estar presente durante las horas de funcionamiento y poseer al menos titulación de grado medio con conocimientos específicos en el campo de los residuos y sus sistemas de tratamiento.
- Horario para la recepción de residuos. Se establecerá un horario fijo de recepción que permita regular la entrada de residuos al vertedero.

Control de Accesos:

Deberá establecerse en la entrada de la instalación un sistema adecuado de control de acceso.

Control de entrada de Residuos:

Se deberá definir las condiciones de entrada de los residuos. Se definirá el sistema de control de entrada de residuos:

- Definición del sistema aleatorio de muestreo de residuos.
- Definición del sistema de preparación de la muestra.



- Analítica prevista y parámetros a analizar. En este punto además se indicará si la analítica se realiza bien en laboratorio propio, dentro o fuera de las instalaciones del vertedero, o bien en laboratorios ajenos, públicos o privados a contratar para tal fin.
- Sistemas de evaluación de las cantidades en peso o volumen de residuos que entran en el vertedero.

#### Residuos Admisibles.

Se deberá definir claramente la relación de los residuos admisibles en el vertedero en función de las actividades que los originen y de sus características físico-químicas, toxicidad, humedad, pH y características del lixiviado obtenido, todo ello de acuerdo con la legislación vigente.

#### Método de Explotación.

Se describirá el proceso de vertedero con indicación de las operaciones unitarias que comprende, haciendo hincapié en los siguientes aspectos:

- Capacidad total y diaria de recepción de residuos, incluyendo consideraciones sobre la vida útil del vertedero.
- Vías internas de movimiento de residuos.
- Zonas de descarga y de vertido.
- Extendido y compactado de los residuos.
- Formación de celdas de vertido y taludes, grados de compactación esperados, espesor y retranqueo máximo de las terrazas y pendientes máximas de los taludes.
- Sistema de sellado de las terrazas, tipo, características, espesor, pendientes y procedencia del material de sellado.

#### Topografía de vertedero.

Se diseñará una topografía de vertedero a la que se ajustarán todos los trabajos de explotación del vertedero y que en función del método de explotación y de la topografía del terreno, indicará el desarrollo del vertido a lo largo del tiempo. Esta topografía se revisará al menos una vez cada dos años al objeto de una mejor adaptación a la explotación. Entre otros aspectos se contemplará:

- Orden de llenado o vertido.
- Dimensiones previstas para las terrazas, los taludes y bermas.
- Cotas características del vertido así como la ubicación de los testigos que sirvan de base de comprobación del desarrollo del vertedero.
- Definición de al menos tres puntos altimétricos de referencia para facilitar la medición de llenado del vertedero.

De acuerdo con el método de explotación y topografía de vertidos se recogerá mediante la planimetría adecuada el posible desarrollo del vertido a lo largo de la vida del vertedero, reflejándose tanto las cotas como los límites de las áreas de explotación.

#### Análisis de Costes.

En este análisis se deberá incluir como mínimo:

- Inversiones iniciales, incluidas las de maquinaria y equipos.
- Costes de amortización y financiación.
- Costes de personal.
- Inversiones a realizar durante el periodo de explotación.
- Costes de explotación.
- Costes de vigilancia y control.
- Costes de mantenimiento.
- Costes administrativos, seguros, avales, etc.
- Costes de sellado y clausura.
- Canon de vertido en €/t. o €/m.

#### Maquinaria y Personal

- Se deberán definir la maquinaria y equipos tanto móviles como fijos que se vayan a utilizar en la explotación y control del vertedero. Dentro de la maquinaria de explotación se deberá indicar:
  - Características de las máquinas.
  - Campos de utilización, capacidades, horas estimadas de funcionamiento.
  - Mantenimiento. Dentro de los equipos de control se deberán definir sus características y campos de aplicación.

Por otro lado se deberán definir los equipos de laboratorio de los que se disponga, diferenciando los que están dentro de las instalaciones del vertedero y fuera de ellas en cuyo caso se indicará su ubicación.

Se deberá indicar el personal asignado a la explotación y control del vertedero especificando sus labores y horario.

#### 6.2. Plan de Mantenimiento

Indicará datos relativos al mantenimiento y control de las canalizaciones tanto de aguas de escorrentía como de lixiviación y de los posibles asentamientos de las mismas; a los deslizamientos, asentamientos y estabilidad de la masa de vertido, taludes y laderas adyacentes; a las surgencias de aguas en los frentes, bases de taludes y canalizaciones; a las instalaciones y maquinaria de explotación y depuración; se deberá definir el control de los lixiviados a realizar durante la vida de funcionamiento del vertedero, previendo los sistemas de control y toma de muestras; se deberá definir el control de aguas superficiales que pueden verse afectadas por la instalación del vertedero, previendo los sistemas de control y toma de muestras.

### 6.3. Plan de Sellado y Clausura

Se realizará un estudio sobre el sellado definitivo y destino de los terrenos una vez agotada la capacidad del vertedero, así como sobre la recuperación paisajística del terreno. En este estudio se abordarán, entre otros, los siguientes puntos:

- Configuración y topografía finales de la instalación y de la restauración final.
- Etapas de cierre parcial y restauración de las zonas terraplenadas realizadas a lo largo de la vida del vertedero.
- Características de la capa final de recubrimiento y sellado definitivo: configuración, material, drenajes, repoblación forestal, etc.
- Posible utilización del terreno y utilización y/o eliminación de las instalaciones fijas.
- Se deberá realizar un plan de control, mantenimiento y cierre del vertedero que abarque desde el cierre y clausura del vertedero hasta un período mínimo de 10 años.
- Se deberá valorar económicamente el coste de sellado y clausura, tanto a valor actual como a valor final una vez acabada la vida del vertedero.

#### Aspectos Medioambientales:

- Estudio de la problemática del transporte de los residuos, analizándose el impacto derivado por el incremento de tráfico como consecuencia del tránsito de camiones hacia el vertedero.
- Plan de creación de una pantalla vegetal con fines estéticos a fin de reducir el impacto visual, y al objeto de evitar la acción de los vientos sobre los materiales finos o ligeros.

b.2. Cálculos justificativos de las infraestructuras.

b.3. Pliego de condiciones.

b.4. Presupuesto. Se indicará:

- Mediciones.
- Cuadro de precios unitarios.
- Presupuestos parciales.
- Presupuestos generales.

b.7. Información gráfica. Se deberán incluir, como mínimo, los siguientes planos a escala adecuada:

- Plano geográfico de situación (escala 1/25.000)
- Plano de emplazamiento (escala 1/5.000 o en su defecto 1/10.000)
- Parcelario (escala 1/5.000)
- Areas de escorrentía (escala 1/5.000)
- Representación cartográfica de los materiales, estructuras, recubrimientos superficiales y cortes geológicos representativos de los mismos (escala inferior a 1/10.000)
- Cartografía hidrogeológica del área del vertedero con representación de los puntos de agua inventariados (escala inferior a 1/10.000)
- Mapa geotécnico del área de influencia del vertedero y sus infraestructuras. Igualmente (escala inferior a 1/10.000.)
- Planos taquimétricos con las curvas de nivel del estado inicial y situación final futura con detalle de las instalaciones fijas que se proyecten:
- Planta general.
- Red de evacuación de pluviales: planta y perfiles.
- Red de evacuación de lixiviados: planta y perfiles.
- Accesos: planta perfiles longitudinales y secciones transversales.
- Instalaciones: Acometida eléctrica y abastecimiento de agua.
- Urbanización.
- Area de servicios: oficina, báscula, instalación de limpieza de ruedas.
- Cerramiento: planta, detalles.
- Plano de las secciones longitudinales y transversales del terreno con cotas antes de iniciarse el vertido y una vez finalizado el mismo:
- Cubicación de volúmenes.
- Fases de llenado.
- Planos de detalle necesarios para la correcta descripción del proyecto.
- Cualquier otro plano que se estime necesario.

#### 4. Licencia de obras de urbanización o de ejecución de infraestructuras

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización o de ejecución de infraestructuras se acompañará la siguiente documentación:

a. Proyecto suscrito por técnico competente y que contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a.1. Memoria descriptiva y justificativa de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística de aplicación. En concreto, en relación con los aspectos siguientes, deberán recogerse las cuestiones referidas a continuación:

1. Vialidad y aceras urbanas. Deberán recogerse los medios adoptados para la seguridad a rotura de calzadas rodadas y aceras.
2. Red de Abastecimiento de agua.
3. Red de saneamiento. Se especificarán las medidas adoptadas para garantizar la estanqueidad de las conducciones y, en general, de la unión pozo o arqueta-colector o acometida. Asimismo, se garantizará la seguridad a la rotura de los colectores, en especial, en los pozos bajo calzada.
4. Red de suministro de energía eléctrica.
5. Alumbrado público.
6. Red de Telecomunicaciones..
7. Red de abastecimiento de gas natural.
8. Mobiliario urbano. Deberá preverse la colocación de hitos, bolardos y mojones; juegos infantiles; bancos, papeleras, etcétera.
9. Jardinería y paisajismo. Se definirán y ubicarán los elementos a utilizar: alcorques, macizos de flor, setos, parterres, alineaciones de árboles, etc. Asimismo se recogerán de manera expresa la especificación del genero, especie, variedad y cultivar de las plantas ornamentales.

a.2. Información gráfica:

Planos de información:

- Plano de situación grafiado sobre el Plano Municipal, a escala 1/1.000.
- Plano de estado actual, con información topográfica, a escala no inferior a 1:500, incluyendo plano altimétrico de la zona a servir con expresión del estado actual de instalaciones existentes y señalamiento de puntos de enlace de los servicios urbanísticos.
- Planos de proyecto: a escala no inferior a 1/500, todos ellos con detalles necesarios a escala suficiente, los siguientes:

- Movimiento de tierras, con expresión de muros de contención u otros sistemas
- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público, con detalle de luminarias.
- Jardinería en el sistema de espacios libres, con expresión de las especies ornamentales y su género, especie, variedad y cultivar.
- Red de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que la planificación vigente haya considerado necesaria.
  
- Planos en los que se justifica que se resuelve el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la Villa, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- Plano conjunto que refleje la confluencia de la red de infraestructuras resultante, tanto aéreas como subterráneas, con las alineaciones de árboles.
  
- Finalmente, será necesario que conste una documentación gráfica específica para los aspectos siguientes:
  - Vialidad y aceras urbanas:
    - a. Planta. Definición del trazado a escala 1/1000
    - b. Perfil longitudinal. Contendrá los datos altimétricos
    - c. Perfil transversal. Precisando la posición de las conducciones
  
  - Red de abastecimiento de agua:
    - a. Planta. Esquema de la red a escala 1/1000
    - b. Perfil longitudinal. Contendrá los datos altimétricos de la red
    - c. Perfil transversal. Precisando la posición de las conducciones en las secciones transversales de la red viaria
  
  - Saneamiento:
    - a. Planta de la red. Se representarán por su símbolo todos los elementos de la red y se numerarán. Se acompañará una relación de la especificación que corresponde a cada elemento numerado, expresando el valor numérico en centímetros.
    - b. Perfiles longitudinales. Contendrán todos los datos altimétricos de la red y de la superficie del terreno.
  
  - Jardinería y paisajismo:
    - a. Planta. Definición a escala mínima 1/500

- b. Perfiles. Se realizarán los longitudinales y transversales
  - c. Perspectivas y montaje fotográfico. Las propuestas de ordenación se representarán desde los diferentes ángulos y orientaciones en el caso de urbanización de parques, plazas y zonas verdes
  - d. Plano de jardinería
  - e. Plano que confronte los alcorques con las infraestructuras subterráneas
- a.3. Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico - administrativas de las obras y servicios.
- a.4. Presupuestos con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología. El presupuesto estimará el costo de ejecución material, figurando al final por separado, los conceptos de Beneficio Industrial, Gastos Generales y Honorarios Técnicos de Proyecto y Dirección e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) con suma total final.

Será necesario que recoja de manera específica las cuestiones siguientes:

- a. Vialidad y aceras urbanas. Se detallarán individualizadamente, todos los elementos de que se componga el trazado
- b. Red de abastecimiento de agua. Se determinará de manera precisa todas las piezas especiales de que se componga el trazado de las construcciones.
- c. Saneamiento. Se detallarán individualizadamente todas las piezas especiales de que se componga el trazado de las construcciones.
- d. Jardinería y paisajismo. Se recogerá de manera individualizada los precios unitarios de todos los elementos que compongan este capítulo.

## **5. Licencia de Instalación de grúas-torre desmontables para obras**

Junto con la solicitud de licencia de instalación de grúas-torre se acompañará la siguiente documentación:

- a. Proyecto suscrito por técnico competente en el que se justifique el cumplimiento de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención referente a grúas-torre desmontables para obras, o reglamentación que la sustituya o complete.
- b. Plano de emplazamiento de la grúa con relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación del espacio máximo ocupado por la base de apoyo, altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones o instalaciones - en especial antenas-existentes en la zona de barrido.

Si la grúa tuviera que instalarse sobre terreno de dominio público se indicará, asimismo, el área máxima a ocupar por la base de apoyo.

- c. Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.
- d. Documento expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.
- e. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

## 6. Licencia de demolición de edificios y construcciones (totales o parciales)

Junto con la solicitud de licencia de demolición se acompañará la siguiente documentación:

- a. Proyecto suscrito por técnico competente que contendrá como mínimo los siguientes documentos:
  - a.1. Memoria, con expresión de la identidad del Promotor y del Propietario; emplazamiento de la finca; sistema constructivo del edificio; procedimiento a utilizar en la demolición y manera de realizarla. Se consignará especialmente, y con todo detalle en caso afirmativo, la utilización o no de explosivos.
  - a.2. Documentación gráfica, la siguiente:
    - Plano de situación. E: 1/1.000.
    - Plano de plantas. E: 1/100.
    - Fachadas. E: 1/100
    - Secciones E: 1/100.
    - Fotografías de exteriores en tamaño 18X24 cm2, firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
  - a.3. Pliego de condiciones, donde se especifiquen concretamente las medidas de seguridad a adoptar y el cumplimiento de las normas de seguridad en relación con la propia obra, la vía pública y las construcciones o predios vecinos.
  - a.4. Presupuesto de la contrata, detallado y con expresión del Beneficio Industrial, Gastos Generales, Honorarios Profesionales y el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) con suma total final.

En los casos en los que el Ayuntamiento lo considere innecesario, dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de demolición, se podrá excepcionar la presentación de los documentos supra referenciados.

## 7. Licencia de obras menores

Junto con la solicitud de licencia de obras menores se presentará la siguiente documentación:

- a. Plano de situación. Escala: 1/1.000



- b. Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente, expresión del total y, por separado, lo que corresponde a los conceptos de Beneficio Industrial, Gastos Generales y, en su caso, Honorarios Técnicos de Proyecto y dirección e Impuesto sobre el Valor Añadido, con suma total final.

En los casos en los que la envergadura de las obras así lo requiera se deberá presentar además:

- c. Memoria donde se describa de forma detallada las obras a realizar y, en su caso, el uso o actividad a que se destinen los locales afectados. Se incluirá cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas.
- d. Croquis de planta, alzado y secciones, acotados, en los que se representará el estado actual y las obras a realizar.

Previo informe de los Servicios Técnicos Municipales se exigirá la presentación de documentación gráfica, dibujada a escala, e incluso si llegara a considerarse necesario un proyecto técnico completo y la asistencia de dirección facultativa para su ejecución.

#### **8. Licencia de usos u obras de carácter provisional**

Junto con la solicitud de licencia de usos u obras de carácter provisional previstos en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y en el artículo 58.2 del TRLS-1976 deberá presentarse la siguiente documentación:

- a. Documento justificativo de que no se dificulta la ejecución de los Planes que pudieran afectar a los terrenos.
- b. Documento justificativo de la provisionalidad de la obra.
- c. Documento suscrito por el propietario aceptando la demolición de los usos u obras provisionales sin derecho a indemnización cuando así lo requiera el Ayuntamiento. Dicha aceptación y la provisionalidad de la licencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

#### **9. Licencia de colocación de carteles y elementos publicitarios**

Junto con la solicitud de licencia de colocación de carteles y elementos publicitarios se presentará la siguiente documentación:

- a. Memoria donde se describa de forma detallada el objeto de la solicitud.
- b. Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. En el alzado se representará la fachada del edificio sobre la que se adose la valla o elemento publicitario.
- c. Fotografía a tamaño 18 x 24 cm<sup>2</sup>, del lugar donde se pretende instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.
- d. Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente, expresión del total y, por separado, lo que corresponda a los conceptos de Beneficio Industrial, Gastos Generales, Honorarios Técnicos de Proyecto y Dirección, e Impuesto sobre el Valor Añadido, con suma total final.

Deberá observarse, además, la Ordenanza Municipal reguladora de la publicidad en lugares y vías públicas.

#### **10. Licencia en suelo no urbanizable.**

En cada caso, y en función de la obra o actividad que se pretenda implantar, se exigirá la documentación que para cada tipo se establece con carácter general, así como la que se señala a continuación:

- a. Plano de situación: Se presentará en todos los casos la obra o actividad objeto de solicitud grafiada sobre el levantamiento a escala 1/5.000 debidamente actualizado por el peticionario de la licencia, si fuese necesario, incluyendo la delimitación y superficie de la parcela.
- b. Plano de estado actual y emplazamiento, sobre plano taquimétrico a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas menores. En dicho plano que deberá incluir la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar mediciones se reflejará la totalidad de la parcela y figurará la información que se expresa a continuación:
  - i. Referencia Catastral de la parcela (polígono y número de parcela), medición y justificación de que la parcela cumplimenta, en su caso, el requisito exigido en relación con su configuración.
  - ii. Delimitación de la parcela. Se señalarán las referencias catastrales de las parcelas colindantes, así como la identificación de los titulares de las mismas.
  - iii. Representación de todas y cada una de las edificaciones y elementos de interés etnográfico o cultural (caleras, lavaderos,...) existentes en la parcela señalando las distancias de las mismas a linderos, y, en su caso, a regatas. Se representarán aquellos servicios urbanísticos existentes (agua, electricidad, etc.). Asimismo, se grafiarán las denominaciones que identifican los distintos parajes de la parcela (topónimos). En el caso de que la parcela se ubique en el límite del Término Municipal se representará la situación de los diferentes mojones existentes, intermunicipales, públicos o los que delimitan las diferentes parcelas particulares, acotándolos respecto a elementos fijos de fácil identificación.
  - iv. Caminos públicos. Se representarán todos los caminos y pistas que discurren por la parcela y su entorno, además del camino público desde el que la parcela disponga de acceso rodado acotando la longitud del frente de la parcela a dicho camino.
  - v. Información sobre vegetación arbórea y arbustiva existente en la parcela indicando las especies respectivas.
  - vi. Ubicación de toda clase de mojones y restos de elementos de interés etnográfico o cultural, el trazado de caminos públicos, privados o de servidumbre, la denominación de las fincas y parajes (topónimos) y la existencia de parcelas de titularidad pública y de infraestructuras y servidumbres que soporta la finca objeto de licencia.

- vii. En el caso de los aprovechamientos forestales, el promotor aportará un plano donde se reflejen los caminos (públicos o privados) y los apartaderos o cargaderos de productos madereros, que pretenden hacer uso los camiones con madera. Igualmente, se indicará la edad de la masa forestal a aprovechar.
- c. Se deberá adjuntar como documento anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el Registro de la Propiedad así como los datos de la inscripción (Tomo, libro, folio y número de la finca).
- d. Los proyectos de obras de todo tipo incorporarán los estudios de evaluación del impacto ambiental necesarios de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.
- e. Cuando se solicite licencia para edificaciones e instalaciones de usos de utilidad pública o interés social, se deberá justificar suficientemente la necesidad y oportunidad de su implantación en suelo no urbanizable.

## 11. Licencias de obras de edificación

### 1. Nueva planta

- a) En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbanizable, o en suelo urbano sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado de ejecutar las obras de urbanización necesarias de acuerdo con lo establecido por las presentes Normas, o en su caso, por los planes que las desarrollan, y, en su defecto, por el epígrafe 2 del Artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.  
Asimismo el solicitante se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b) Junto con la solicitud de licencia de obra de edificación se acompañará proyecto técnico básico o básico y de ejecución, suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Cuando junto con la solicitud se presente proyecto básico, el solicitante deberá presentar el proyecto de ejecución con anterioridad a la celebración del acto de tira de cuerdas. El no cumplimiento del requisito de presentación del proyecto de ejecución impedirá el inicio de la ejecución de las obras.
- c) En el supuesto de que las obras para las cuales se solicitan licencia requieran la ejecución de demolición, la misma deberá, previamente, ser objeto de la correspondiente solicitud de licencia, en la forma que se determina en las presentes Normas Urbanísticas.
- d) Si las obras cuya licencia se solicita comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte o rebajes de tierras, tales movimientos de tierras se señalarán en el proyecto básico y se determinarán con todo detalle, en el proyecto de ejecución.
- e) Cuando por las características del proyecto se pretenda realizar obras que impliquen la consecución de un patio de luces o de ventilación mancomunado y el mismo no esté íntegramente ubicado en el solar objeto de licencia, se deberá acreditar la constitución de una servidumbre debidamente inscrita en el Registro de Propiedad de Mancomunidad de patio, irrenunciable o irredimible, mientras esté edificada alguna de las fincas.

f) El proyecto básico contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre el uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación, cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo el proyecto básico estará integrado por los siguientes documentos:

f.1) Memoria, que describa y precise los siguientes extremos:

- Propietario.
- Emplazamiento.
- Justificación urbanística con referencia expresa al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, Planeamiento subordinado o cualquier otra Norma Urbanística y Ordenanzas de aplicación.
- Programa de necesidades.
- Plazo previsto de ejecución.
- Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, con las prescripciones contenidas en el DB-SI del CTE sobre "Seguridad en caso de incendio"; con la normativa de accesibilidad, en su caso, y con las determinaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas referidas a condiciones de habitabilidad, condiciones de seguridad, condiciones de dotaciones y servicios, condiciones estéticas y condiciones de dominio.

f.2) Documentación gráfica, constituida, como mínimo por los siguientes planos:

- Plano de situación, empleando obligatoriamente como referencia base el plano municipal a escala 1/1.000.
- Plano de emplazamiento: plano del terreno, solar o parcela con indicación de los perfiles, cotas o curvas de nivel; expresión de los límites; anchura acotada de las calles y demás circunstancias que concurren en el mismo, incluyendo el grafiado de arbolado existente, especificando si la obra prevé su preservación o su retirada. Cuando existan, se indicarán los servicios de agua, electricidad, alcantarillado, gas, teléfono y depósito de combustible. Este plano expresará el exacto emplazamiento del edificio y lo justificará urbanísticamente en relación con las alineaciones que correspondan, y que también figurarán en el mismo. Escala mínima 1/200 ó 1/500 según las características del terreno.
- Plano de ordenación general del conjunto (en su caso), definiendo los espacios libres, red viaria, edificación, patios, jardinería, etc., y especificando en sección la separación y altura, acotadas, de los bloques. Escala mínima 1/200.
- Plano de esquemas generales de servicios e instalaciones (en su caso), señalando el trazado, coherente con el plano anterior, del saneamiento general, localización de pozos y fosas sépticas, red de agua potable, red de distribución eléctrica, alumbrado, gas, telefonía, etc. Escala mínima 1/200.

- Plano de la red de saneamiento del edificio. Podrá ir en plano independiente o unido al de esquema de cimentación y siempre, referido a la red de saneamiento exterior y sus correspondientes niveles. Escala mínima 1/100.
- Planos de planta de distribución acotados. Se presentarán todas las plantas distintas del edificio, perfectamente acotadas, con indicación de superficies útiles y construidas y de los usos específicos asignados a cada una de las piezas y locales previstos en el edificio. Se indicará la dimensión y disposición en planta de chimeneas de ventilación y de patios, espacios para tuberías y representación simbólica de bajantes y montantes. Escala mínima 1/100; en el caso de que sean plantas destinadas a vivienda, 1/50.
- Plano de plantas de distribución amuebladas. Se presentarán todas las plantas distintas del edificio, amuebladas, con indicación de giros de puertas, y de la distribución prevista de los aparatos sanitarios y equipo de cocina. Escala mínima 1/100; en el caso de que sean plantas destinadas a vivienda, 1/50.
- Plano de planta de cubiertas. Contendrá la indicación del sentido de caída de las aguas, desagües, ventilaciones, lucernarios, chimeneas, antena colectiva, detalle de planta de la sala de máquinas del ascensor, etc. Escala mínima 1/100.
- Planos de alzados generales. Se presentará un alzado por cada fachada diferente, expresando perfectamente las rasantes de las calles y la altura de los edificios sobre las mismas. Escala mínima 1/100. En el caso de edificios entre medianeras se deberá incluir en un plano general tanto la fachada del edificio objeto de la solicitud como las de los colindantes existentes, señalando las respectivas rasantes, alturas de plantas y de cornisa con grafiado de los vanos y cuerpos salientes
- Plano de sección. Preferentemente, por el eje de las escaleras, debiendo estar perfectamente acotado en altura y proporcionar los datos precisos para poder calcular el volumen total edificado con claridad y precisión.

Se indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la arista superior del alero y de las cubiertas de la cubierta, referidas a las cotas de los planos de estado actual y de emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos. Se indicará, igualmente, la pendiente de los faldones de la cubierta. Escala mínima 1/100.

- f.3) Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología. El presupuesto estimará el costo de ejecución material, figurando al final por separado, los conceptos de beneficio industrial, gastos generales y honorarios técnicos de proyecto y dirección y el Impuesto sobre el Valor Añadido(IVA) con suma total final.
- g) El proyecto de ejecución contendrá los datos precisos para complementar el proyecto básico con las siguientes determinaciones, según los apartados a que se refieran:

g.1) Memoria de cimentación, estructura y oficios. Con indicación textual de que en el proyecto se cumplen las Normas Vigentes y en concreto las Normas Básicas de Edificación (NBE) y la instrucción para el proyecto y ejecución de obras de hormigón en masa o armado (EH-91) o reglamentación que la sustituya o complete.

g.2) Estudio de Seguridad e Higiene en su caso.

g.3) Documentación gráfica, constituida, como mínimo, por los siguientes planos:

- Plano de cimentación, señalando ejes y referencias con las cotas precisas para efectuar el replanteo. Contendrá las dimensiones de las zapatas, bien acotadas sobre el plano o tabuladas. Si existen muros de contención, se reflejará la planta de los mismos con el espesor del muro en cabeza y base.

Se hará un detalle de sección, acotado, especificando la armadura e indicando si los soportes son independientes del resto de la estructura o solidarios con ella. Se incluirá el estadillo de especificaciones y control para el cumplimiento de la Norma EH-91. Escala mínima 1/100. Secciones, Escala mínima 1/20.

- Plano de plantas de estructura. Se representarán todas las plantas distintas del edificio, especificando y acotando los pilares, vigas y sentido de los forjados. Se indicarán los huecos de patios, cajas de escaleras, chimeneas, huecos de ascensor, etc. Los planos deberán contener la representación de todos los elementos, definiendo las dimensiones y armaduras de las piezas de hormigón armado; los perfiles a emplear en estructuras metálicas; el tipo de forjado previsto, con especificación de vigueta, bovedilla y armaduras complementarias que se precisen. En los sistemas patentados se indicará, además, características y referencia de su aprobación legal. Cuando haya piezas de hormigón armado, estadillo de especificaciones y control para el cumplimiento de la Norma EH-91. Escala mínima 1/100.
- Plano de detalles de estructura. Especialmente necesarios en el caso de estructuras metálicas. Escala mínima 1/20.
- Plano de instalaciones, por plantas, con el esquema de las instalaciones que se proyectan, electricidad, fontanería, calefacción u otras, indicando aparatos, acometidas, columnas, secciones, depósitos, etc. Escala mínima 1/100.
- Plano de sección constructiva y detalles de albañilería y herrería. En él se determinarán todos los tipos de cerramientos de fachadas, remates de la misma, barandillas, escalera, etc. Escala mínima 1/20.
- Plano de memoria de carpintería. Representación en alzado de los diferentes huecos. Escala mínima 1/50.

- g.4) Pliego de condiciones técnicas, económicas y administrativas. Incluirá todas las prescripciones sobre medidas, calidades y otras circunstancias y características de los materiales de construcción que, no pudiendo ser consignadas en los planos, se hace preciso expresarlas por escrito. Abarcará igualmente los aspectos legales o administrativos y económicos para las obras.
- g.5) Presupuesto, desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente, expresión del total y, por separado, lo que corresponda a los conceptos de Beneficio Industrial, Gastos Generales y Honorarios Técnicos de Proyecto y Dirección e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), con suma total final.
- g.6) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
- h) Si la solicitud de licencia se refiere a obras de nueva planta en el entorno de edificios catalogados, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.
- i) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independientes de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

- 2. Ampliación, modificación o reforma y consolidación de edificación existente.
  - a) La documentación exigida será la misma que para todos los proyectos de edificación de nueva planta en aquellos aspectos que conciernan a la obra que se proyecta.

Quiere ello decir que las ampliaciones o reformas que se pretendan acometer estarán desarrolladas en la misma medida que la exigida en el apartado precedente para obras de edificación de nueva planta, y referidos a aquellos elementos afectados por la ampliación, la reforma o la consolidación.
  - b) Tanto si se trata de ampliación, de reforma, como de consolidación la documentación gráfica informativa se complementará con el estado actual en planta y sección y reportaje fotográfico, del local o edificio en que se actúa, todo ello convenientemente detallado.
  - c) Cuando las obras proyectadas afecten a la estructura del edificio, deberá aportarse junto con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:
    - c.1) Estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma.
    - c.2) Estudio de cargas resultantes de la ampliación, o reforma.

- c.3) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programas de coordinación de los trabajos.
- c.4) Manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación, en su caso, del nombre y apellidos de los ocupantes.

En este supuesto se deberá justificar documentalmente la posibilidad de compatibilizar la ejecución de las obras con la ocupación, señalando las medidas a adoptar en el transcurso de la obra que aseguren las debidas y correctas condiciones de seguridad y salubridad.

Caso de tener que proceder al desalojo del edificio se deberá especificar este extremo y procederse al mismo con anterioridad al inicio de las obras.

- d) Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo del Patrimonio histórico - artístico, o situado en el entorno de edificios catalogados, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.
- e) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de ampliación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

## **12. Licencias de primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones**

Junto con la solicitud de licencia de uso o de primera utilización se acompañará la siguiente documentación:

- a) Referencia del acuerdo de concesión de licencia o licencias de obras de edificación.
- b) Certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, o con sus modificaciones posteriores autorizadas, y que el edificio o instalación resultante esté en condiciones de ser utilizado.
- c) Planos acotados, a escala 1/50 ó 1/100, de la realidad precisa de la cimentación efectuada, con indicación exacta de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno, fatigas de trabajo, y admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como las redes de acometidas de energía y agua, arquetas y sifones enterrados u ocultos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización. Se incluirán las obras de urbanización complementaria realizadas, señalando las cotas de rasante resultantes, alineaciones, etcétera



- d) Fotografías tamaño 18 x 24 cm<sup>2</sup> en las que se reflejarán todas y cada una de las fachadas del edificio o instalación, firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el director de la obra, y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
- e) Liquidación final indicando el coste efectivo de las obras o instalaciones, suscritas por el Director de las mismas y visada por el Colegio Oficial correspondiente.
- f) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva en la que se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria. Se formalizará igualmente la vinculación al edificio o instalación de los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados y que no hayan sido objeto de cesión. La propiedad de estos terrenos en ningún caso podrá segregarse de la del edificio.

**13. Licencias de apertura de actividad clasificada y de actividad exenta o de implantación de actividades industriales, mercantiles y terciarias y/o instalaciones.**

A. Junto con la solicitud de licencia de apertura de actividad clasificada, se acompañará, independientemente de la documentación requerida por la legislación específica, la siguiente documentación:

a) Proyecto por triplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, el cual contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre materia y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

a.1) Memoria técnica que, a su vez, constará como mínimo de los siguientes apartados:

- Titular de la petición.
- Domicilio industrial y social.
- Actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.
- Características del local o edificios: situación, superficies ocupadas, descripción de todos los accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, para la seguridad, y con referencia a legislación en materia de medio ambiente.
- Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas
- Relación de maquinaria, autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de límites.

- Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.
- Producción: cantidad prevista, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.
- Posibles repercusiones en el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a los límites admisibles, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.
- Personal: número previsto de empleos en plantilla, con indicación de categoría y sexo.
- Edificios de uso público ubicados en las proximidades, con indicación de su distancia a la actividad o instalación.
- Relación nominal de los vecinos colindantes.

a.2) Planos, los siguientes como mínimo:

- De emplazamiento, a escala 1/500 ó en su defecto, 1/1.000, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halle ubicada la misma, con nombres y anchos de las calles circundantes, numeración de la finca, distancia del límite de ésta a la esquina más próxima, situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.
- De plantas y secciones, necesarios para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1/50 ó 1/100, según la mayor o menor envergadura de la instalación, estarán acotados, y en ellos se anotará y detallará minuciosamente incluyendo el emplazamiento de las máquinas si las hubiera, en forma gráfica y numérica todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.
- Plano de situación del local en relación con el edificio en el que se ubica, escala 1/100, incluyendo planta y sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes.

Presupuesto, desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente, expresión del total y, por separado, lo que corresponda a los conceptos de Beneficio Industrial, Gastos Generales, Honorarios Técnicos de Proyecto y Dirección, e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), con suma total final.

- b) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones contenidas en el DB-SI del CTE sobre "Seguridad en caso de incendio"; con el "Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales"; con la normativa de accesibilidad; con las determinaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas referidas a condiciones de seguridad, condiciones de dotaciones y servicios y condiciones estéticas y condiciones de dominio.
- B. Junto con la solicitud de licencia de apertura de actividad exenta, la documentación establecida en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La documentación será firmada por técnico competente y visado por el Colegio competente.

Deberá incluir la justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las prescripciones contenidas en el DB-SI del CTE "Sobre condiciones de protección contra incendios"; con el "Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales"; con la normativa de accesibilidad; con las determinaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas referidas a condiciones de seguridad, condiciones de dotaciones y servicios y condiciones estéticas y condiciones de dominio.

Una vez finalizadas las obras de habilitación del local de la actividad, el interesado deberá solicitar la oportuna visita de comprobación por los Servicios Técnicos Municipales competentes, para determinar si las obras e instalaciones se han ejecutado conforme al proyecto aprobado y si se han adoptado las medidas correctoras o complementarias.

En el supuesto de que aquellas no se ajusten al Proyecto aprobado, se requerirá al particular para que aporte un Anexo al mismo, o en su caso, proceda a adecuarlas al Proyecto, no pudiendo mientras tanto comenzar a ejercerse la Actividad.

#### **14. Licencias de cambio de uso.**

Además de la documentación exigida con carácter general, y aún cuando no se prevea la ejecución de obras que deban ser objeto de licencia, se presentarán planos en planta, secciones y fachada, a escala mínima 1/100, de los locales, edificios, o en su caso terrenos afectados, que permitan una adecuada interpretación del contenido de la Licencia solicitada.

#### **15. Licencias de establecimiento**

Junto con la solicitud de licencia deberá presentarse documentación técnica que justifique que los edificios, locales y demás instalaciones destinados a espectáculos y actividades recreativas reúnen las condiciones técnicas necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes en general y evitar molestias a terceros. Particularmente deberá referirse a la solidez de las estructuras, medidas de protección contra incendios y otros riesgos colectivos y las condiciones de salubridad e higiene.

En el desarrollo de la actividad deberá contarse con una póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil de los titulares. Para los casos legalmente establecidos deberá presentarse Plan de Emergencia.

#### **Artículo 4.5 – Cédula Urbanística.**

1. Las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el Término Municipal se acreditarán mediante un documento que se denomina Cédula Urbanística de terreno o de edificio según el carácter de la finca a que se refiera. El Ayuntamiento podrá exigirla para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.
2. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:
  - a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
  - b) Normas Subsidiarias y planeamiento subordinado por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
  - c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
  - d) Unidad de intervención o sector de que se trate.
  - e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Planeamiento.
  - f) Sistema de actuación aplicable.
3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la Ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
4. Las solicitudes de Cédula Urbanística, deberán ser informadas por los Servicios Técnicos Municipales en el plazo de quince (15) días y emitidas por el Alcalde-Presidente de la Corporación en el plazo de otros quince (15) días.  
Emitida una Cédula Urbanística ésta tendrá validez sólo por el plazo máximo de seis (6) meses y, caso de modificaciones posteriores del planeamiento de aplicación, éstas quedarán sin contenido ni efectividad.
5. La Cédula Urbanística tendrá carácter de información urbanística aplicable a una finca o ámbito determinado a la que todo administrado tiene derecho.

#### **Artículo 4.6 – Titularidad y Transmisión de las Licencias.**

1. Se considerará titular de la licencia a quién por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas así como del abono de los impuestos y tasas determinados por la Ordenanza Fiscal correspondiente. La ejecución de las licencias queda sometida al control municipal.
3. Cuando el solicitante actúe en representación o mandato deberá acreditar tal extremo. En caso contrario se le entenderá como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La transmisión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento, o, en su caso, del organismo titular de dichos bienes.
5. Las licencias, cuando el número de las otorgables fuere limitado, no se podrán transmitir si no se adecuan a la reglamentación específica desarrollada al respecto.
6. La titularidad de las licencias concedidas, será transmisible, previa comunicación por escrito del hecho al Ayuntamiento, debiendo suscribir este escrito tanto el titular como el transmitido. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta especificando el estado en que se encuentren, suscrita de conformidad por ambas partes.

Si dicha comunicación no se efectuara, tanto el peticionario como el ejecutante efectivo de la licencia quedarán vinculados solidariamente a la totalidad de las responsabilidades que se deriven del ejercicio de la misma.

7. La transmisión de licencia de apertura tanto clasificada como exenta está sujeta a autorización municipal previa comprobación del cumplimiento de las medidas correctoras y complementarias exigidas en cada caso.

#### **Artículo 4.7. – Condiciones y Plazos de Ejecución de las Licencias.**

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.
2. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación, en todos los casos, y los de licencias de obras menores y cambios de uso, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización o de puesta en funcionamiento, según el caso, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida. La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfono y, en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.
3. Las obras se iniciarán dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.  
El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas. Las licencias determinarán en cada caso cuál debe ser tal plazo, que será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso lo reducirá al que considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que se trate de llevar a cabo.
4. Dentro del plazo de seis (6) meses establecido con carácter general en el punto anterior, el titular de la licencia podrá solicitar una prórroga del plazo del inicio de obras, y la Administración podrá concederla si no se hubiese acordado, en el sector de que se trate, la suspensión de licencias al amparo de lo dispuesto en los artículo 211 de la Ley 2/2006 así como el artículo 8 del Real Decreto Ley 16/1981 de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento, y no se hubiera modificado el

régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia. La prórroga que será única y no renovable, devengará las correspondientes tasas.

5. El incumplimiento del plazo de ejecución comportará, en todo caso, la necesidad de solicitar la prórroga del plazo de ejecución, con devengo de las correspondientes tasas.

La concesión de la prórroga comportará la obligación de adaptar la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de orden técnico - constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, y de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el estado de las obras y la complejidad de las pendientes de ejecución. La prórroga será única y no renovable.

6. Documentación complementaria: cuando en la concesión de la licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez (10) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto, se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez (10) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulnere o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

7. Dirección de la obra: en todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica suficiente adecuada en función de la naturaleza de las obras y, en su caso, el técnico de grado medio –aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico– correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

8. Licencia de primera utilización: los titulares de licencia de apertura y obras de edificación –en todos los casos– y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades –cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión–, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización –sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas–, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias de primera utilización podrán simultanearse e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas–debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

**Artículo 4.8. – Condiciones Específicas, Requisitos y Garantías para la efectividad de diversas Clases de Licencias.**

1. Licencias de parcelación

Cuando se otorgue licencia de parcelación de una finca, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado efectivamente la agrupación, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada quedará sin efecto.

2. Licencias de edificación

Cuando se concedan licencias de edificación sobre la base de un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación previa del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

3. Licencias de usos u obras de carácter provisional

Las licencias de usos u obras de carácter provisional, no producirán efecto, y, por tanto, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización

**Artículo 4.9. – Abono de tasas y derechos.**

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales Municipales.
2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.
3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y

documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen edificabilidades especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

#### **Artículo 4.10. – Garantías registrales.**

1. Se podrá notificar al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte de la edificabilidad urbanística asignada, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 la vigente Ley del Suelo, y la concesión de parcelación urbanística, a los efectos establecidos en el artículo 96 de la citada Ley.
2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.
3. Los gastos inherentes de la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

#### **Artículo 4.11. – Condiciones de ejecución de las Obras e Instalaciones.**

1. Toda obra e instalación deberá ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito y explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada al efecto, con estricta sujeción a las disposiciones del ordenamiento vigente en general y de estas ordenanzas en particular.
2. Cuando sea preceptiva la dirección facultativa, no se permitirá la iniciación de obras o instalaciones objeto de la licencia sin que se comunique al Ayuntamiento los datos personales del equipo director, y el nombre y el número del documento nacional de identidad o la razón social y número de la tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizar las obras.

Dicha documentación deberá estar visada por los Colegios Oficiales correspondientes.

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

3. Replanteo
  - a) En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
  - b) El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente y en su caso, con



las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

- c) El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.  
Si transcurriera un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte (20) días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido en la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.
  - d) En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el técnico municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.
  - e) Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar en su caso, el titular de la licencia y el director o directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del técnico municipal. Al acta se adjuntará una copia del "Plano de Emplazamiento y Replanteo" con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.
  - f) En el caso de que titular de la licencia o el director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el Replanteo establecido por el técnico municipal, el órgano otorgante de la licencia, o en su defecto, el Alcalde adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de ocho (8) días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.
4. Prescripciones observables en la ejecución de las obras: Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
- a) Solicitar y construir una vez obtenida la licencia, el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
  - b) Conservar, el vado o vados existentes, así como la acera correspondiente a la finca.
  - c) Construir y mantener en estado de buena conservación y estética la valla y demás elementos de seguridad.
  - d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía urbana.
  - e) La retirada de escombros de la obra deberá efectuarse por medio de canales o tolvas colocados en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores deberá ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

Asimismo, la autoridad municipal podrá regular, si lo considera conveniente, el transporte y vertido de escombros que deberá efectuarse en todo caso en vertederos autorizados o en lugares que reciban, expresamente, el visto bueno municipal.

- f) Durante la ejecución de las obras de edificación tanto de nueva planta como de ampliación o modificación se dispondrá sobre la valla de protección, en lugar visible desde el espacio público un rótulo en el que se indicará la naturaleza de la obra que se construye; fecha del acuerdo municipal de concesión de la licencia de obras; nombre del promotor; nombre del autor del proyecto y del equipo director de las obras; razón social de la empresa constructora; fechas de inicio y de finalización de las obras.
- g) El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantenerlo en condiciones de limpieza. A tal fin antes de proceder al inicio de las obras objeto de licencia deberá depositar en las dependencias municipales aval suficiente por valor del 4% del presupuesto de ejecución material de las obras.

5. Renuncia y nueva designación de técnicos.

Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes Normas, que dejara de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal dentro del término de setenta y dos (72) horas mediante escrito debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente, en el que exprese la causa de la renuncia.

El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior y para poder continuarlas, habrá de nombrar nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento en la forma anteriormente dispuesta dentro del término de los seis (6) días siguientes al cese del anterior director. En caso contrario, se suspenderán las obras sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

Cuando la renuncia del técnico se refiere a obras que afecten a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a paralizar las obras excepto aquellas que sean precisas para garantizar la seguridad. Inmediatamente nombrará un nuevo técnico y no podrá reanudar los trabajos mientras no notifique debidamente la designación y aceptación del nuevo técnico y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior y referentes a las características sobre trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

- 6. Si cambiara el constructor encargado de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis (6) días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consignen el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

**Artículo 4.12. – Modificaciones del contenido de las Licencias.**

- 1. Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de aquellas, se deberá notificar al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.
- 2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.
- 3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez (10) días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional

que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.
5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

#### **Artículo 4.13. – Inspección de las obras.**

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección y los Servicios Técnicos Municipales podrán examinar los trabajos siempre que lo juzguen conveniente o lo ordene la autoridad competente.
2. La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el técnico municipal actuante en relación con lo que sea objeto de comprobación, incluso el análisis de muestras cuando proceda.
3. El titular de la licencia, por sí mismo o por persona que lo represente, y el director facultativo de la obra están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto, así como a franquear la entrada en la finca a los funcionarios que vayan a efectuar la inspección. Caso de incumplimiento de tales deberes, el servicio encargado de la inspección podrá suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal a fin de que adopte la resolución que proceda.
4. A los efectos regulados en el presente artículo en el lugar de la obra deberá disponerse el documento acreditativo de la concesión de la licencia, así como la documentación técnica aprobada.

#### **Artículo 4.14. – Obligación de comunicar la terminación de las distintas Fases de Ejecución**

1. En todas las obras de nueva planta o de ampliación, deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de terminación de cada una de las siguientes fases:
  - a) Desencofrado de la estructura correspondiente al techo de planta baja en obras de nueva planta, o de la primera que se adicione, en obras de ampliación.
  - b) Cubierta de aguas.
  - c) Las fases que a estos efectos así se señalen en el condicionado de la licencia.
2. Dichas comunicaciones las formulará el constructor por escrito con el visado del facultativo director de las obras y serán presentadas en las oficinas municipales al menos con cinco (5) días de antelación a la fecha prevista de remate de cada fase. Sin el cumplimiento de este requisito no podrán continuarse las obras.

#### **Artículo 4.15. – Caducidad de las Licencias.**

1. Las licencias para la ejecución de obras o instalaciones se extinguirán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, en los siguientes casos:
  - a) Por la renuncia del titular a la misma, expresada por medio de escrito dirigido a la Alcaldía.
  - b) Por anulación, al incumplir el interesado las condiciones impuestas en la licencia concedida, no abonar los impuestos y las tasas correspondientes en el plazo de un (1) mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la concesión de licencia, o por haber contravenido disposiciones de estas Normas.
  - c) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.
  - d) En los casos de obras con un plazo de ejecución de seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
  - e) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.
  - f) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.
  - g) Por anulación o revocación, decidida por el Ayuntamiento en las condiciones y circunstancias previstas en el Ordenamiento.
2. La caducidad a que se refiere el punto anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga, sin necesidad de expresa declaración Municipal.
3. Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve (9) meses y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.
4. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.
5. A los efectos señalados en el presente artículo, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones cuando concurren, conjuntamente, los siguientes requisitos:
  - a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.
  - b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada y objeto de la licencia.

#### **Artículo 4.16. – Abandono o paralización de las obras.**

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y subsidiariamente, el propietario de la parcela.

#### **Artículo 4.17. – Obligaciones al concluirse las obras.**

1. Retirar todos los materiales sobrantes, andamios y vallas y demás elementos auxiliares de la construcción.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.
3. Colocar el número correspondiente a la finca.
4. Solicitar de la Administración Municipal la colocación de las correspondientes placas de rotulación de las calles, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

#### **Artículo 4.18. – Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.**

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.
2. Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:
  - a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.
  - b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas y se haya realizado correctamente la conexión a las redes de servicios generales.
  - c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos y estos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.
3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el Artículo 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al petionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual en ningún caso podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

5. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta y posterior conexión en los servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas–.

#### **Artículo 4.19. – Expropiación al objeto de hacer efectiva la accesibilidad en las edificaciones residenciales**

Las presentes Normas Urbanísticas Generales permiten, con carácter expreso, la posibilidad de expropiación al objeto de hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable y vigente en cada momento, a las viviendas sitas en las edificaciones residenciales del municipio de Urretxu.

Se considera de utilidad pública e interés general, incluso a los efectos de la expropiación de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que en sus condiciones actuales, cuentan con problemas de acceso, en particular por parte de personas con discapacidad y/o asimilables a las mismas.

Las obras y actuaciones a realizarse con este fin, incluida la expropiación de los terrenos y/o partes de la edificación que pudieran resultar necesarios, se desarrollarán de acuerdo a lo dispuesto en la "Ordenanza municipal para la promoción de la accesibilidad a viviendas situadas en las edificaciones residenciales del municipio", vigente en el municipio.

## **TITULO QUINTO**

### **ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

#### **PARTE 1ª ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACIÓN EN LOS SUELOS URBANO Y APTO PARA URBANIZAR.**

#### **CAPITULO 5.1 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL.**

##### **Artículo 5.1.01. – Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.**

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

##### 1. Condiciones generales de aprovechamiento:

- a) En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de «Alineaciones y rasantes» incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio –en superficie edificable– que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

- b) En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

- c) Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde estas Normas, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.
- d) La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de «Zonificación Pormenorizada», tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación –no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado–, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el

interior de las parcelas.

## 2. Condiciones generales de edificación:

- a) Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

- b) La altura de edificación máxima autorizada será de 16,00 m, medida desde cualquier punto de la rasante definitiva del terreno a la parte superior del alero. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos –si no existieran razones que lo impidan–, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

- c) El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entresijos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece.
- d) El ancho mínimo de cada nave será de 10,00 m.
- e) La superficie útil mínima de cada local en planta baja y/o semisótano en los casos de división de naves, será de 200,00 m<sup>2</sup>(t.).

## 3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

- a) Altura libre mínima: será de 2,50 m en las plantas sótano; 3,50 m en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.
- b) En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 10,00 m y una altura libre de acceso de 3,50 m.
- c) Entresijos o altillos: podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte –1/3- de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.



- d) La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana en casos singulares.
- e) Las escaleras que sirvan al uso industrial tendrán un ancho mínimo de 1,30 m; la huella un ancho mínimo de 0,27 m y la contrahuella de 0,18 m; el pasamanos tendrá una altura uniforme de 0,90 m. La longitud mínima de los tramos de escalera será de 3 contrahuellas y máximo de 18. Los descansillos tendrán un ancho igual al de la escalera.

Las escaleras de acceso a zonas de servicios –oficinas, aseos, vestuarios, etc– de uso exclusivo del personal, cumplimentarán lo dispuesto en la normativa vigente para las edificaciones residenciales.

- f) El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y una altura mínima de 3,50 m.
- g) No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos o instalaciones.
- h) Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.
- i) Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 m; prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

#### **Artículo 5.1.02. – Condiciones generales de uso.**

- a) Los usos son los previstos en el Artículo 3.3.03 de las presentes Ordenanzas.
- b) Podrá autorizarse el uso terciario, siempre que estén previstos en la Norma Particular correspondiente y en las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo vigente o a redactar.
- c) Las superficies de parcela no edificables de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas. En cualquier caso tanto estos espacios como las propias edificaciones deberán adecuarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
- d) Los sótanos de las edificaciones industriales se destinarán, exclusivamente, a almacenamiento de materiales y productos elaborados, debiendo estar ligados a los de planta baja o semisótano, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas. En el caso de uso de garaje, estos locales podrán ser independientes de los de planta baja, cumpliendo en cualquier caso los condicionados aplicables a este uso.
- e) Los semisótanos podrán desarrollar las actividades admitidas para las plantas bajas y constituirse como locales independientes, siempre que cumplan las condiciones del Artículo 5.1.01.
- f) Los entresijos o atillos autorizados se destinarán a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la actividad principal; no admitiéndose su uso para la producción.
- g) Los locales existentes quedarán consolidados en su actual estado, aún no cumpliendo con las

determinaciones anteriores. En caso de sustitución deberán en cualquier caso cumplimentarlas

**Artículo 5.1.03. – Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.**

a) Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de las presentes Normas, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general vigente y las disposiciones de los organismos competentes aplicables.

1. Espacios de carga y descarga:

a) Todo edificio industrial deberá disponer en su interior o en sus espacios libres privados de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén e industria, con capacidad suficiente para una plaza de camión articulado y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.

Si la superficie de la actividad industrial excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas.

b) Si la actividad está situada en una planta alta de un edificio industrial y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en el espacio libre privado y cerrado lindante con ésta, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

c) Los talleres de reparación de automóviles –excluidos los de reparación rápida– deberán disponer en el interior de la parcela o local, de un espacio de recepción de vehículos apto para 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(u) –o fracción– destinados a la actividad, que no obstruya en ningún caso la libre circulación de vehículos entre el interior del taller y el exterior.

2. Dotación de aparcamientos y garajes:

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan en las nuevas construcciones; y en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

3. Condiciones generales de iluminación y ventilación:

a) La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista y que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.

- b) La ventilación será la suficiente de forma que se garantice el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m<sup>3</sup> por hora y trabajador.
  - c) El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
  - d) Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.
4. Dotación de servicios higiénicos:
- a) Los pabellones dispondrán para su personal los servicios de higiene que establecen las Normas sobre «Seguridad e higiene en el trabajo» y Sanidad, y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:
    - Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
    - Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.
    - Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.
  - b) Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.
  - c) Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.
  - d) El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

#### **Artículo 5.1.04. – Condiciones de tratamiento estético.**

- a) Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Ordenanzas, salvo en el frente al viario local.
- b) El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.
- c) Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

## **CAPITULO 5.2 ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS «c», «g» y «h»**

### **Artículo 5.2.01. – Condiciones generales aplicables a las parcelas «c», «g» y «h»**

- a) En las parcelas de uso distinto al residencial o industrial, se aplicará con carácter subsidiario las Ordenanzas formuladas en todos aquellos casos en que la misma resulte congruente y procedente.

En los supuestos en que se susciten conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, definirá los criterios de aplicación.

- b) En las parcelas de equipamiento comunitario –parcelas «g»– y de infraestructuras de servicios –parcelas «h»–, prevalecerán, en todos los casos, la definición de necesidades y los criterios municipales al resolver volumétricamente y estéticamente los edificios a disponer.

#### 1. Condiciones de habitabilidad:

Se aplicarán, con los criterios establecidos en el punto a expuesto, las condiciones de habitabilidad general establecidas para las parcelas de uso residencial.

Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas para las parcelas de uso residencial.

#### 2. Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones:

Se aplicarán, con los criterios establecidos en los puntos a y b precedentes, las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones establecidas para las parcelas de uso residencial.

Además de las disposiciones generales contenidas en el artículo 13 de las "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables en suelo residencial" aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Urretxu el 13 de septiembre de 2010, que se aplicarán íntegramente en la totalidad de los casos, se aplicarán a los edificios no residenciales las condiciones referentes a acabados, dotación mínima de instalaciones, características de las instalaciones de saneamiento y ventilación y control de ruidos y vibraciones establecidas con carácter general para las edificaciones residenciales.

En los locales de los edificios no residenciales que se destinen a usos de residencia colectiva, usos diversos no residenciales y garaje, se aplicarán asimismo las Ordenanzas dirigidas de forma específica a los locales destinados a esos mismos usos en las edificaciones residenciales.

De igual modo, en los locales que se destinen a usos asimilables por su contenido efectivo a los usos residenciales –residencias, hoteles y otros– se aplicarán las condiciones dirigidas de forma específica a los locales de vivienda.

#### 3. Condiciones de seguridad:

Se aplicarán con carácter general las condiciones aplicables en los edificios de uso residencial.

#### 4. Condiciones de tratamiento estético:

En las parcelas de usos no residenciales, se aplicarán, con carácter general, las condiciones de tratamiento estético establecidas en la Sección 6ª, de las "Ordenanzas reguladoras de edificación y

uso de las parcelas edificables en suelo residencial" aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Urretxu el 13 de septiembre de 2010, que se relacionan a continuación:

- Art. 23.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones
- Art. 24.- Tratamiento de cubiertas: se autorizará con carácter general la implantación en cubiertas de cuartos de ascensores e instalaciones de climatización, y no se aplicarán las restricciones establecidas a las implantaciones de antenas de telecomunicación, anuncios y rótulos.
- Art. 25.- Tratamiento de muros medianeros.
- Art. 29.- Separación y cierres de fincas: se aplicarán las condiciones de regulación de la altura de los cierres, pero no las de regulación de tratamientos y materiales de los mismos.
- Art. 30.- Conservación y ornato de los espacios de edificación sobre rasante

5. Condiciones de dominio:

Se aplicarán con carácter general, cuando sean de aplicación, las condiciones de dominio establecidas en la Sección 7ª, de las "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables en suelo residencial" aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Urretxu el 13 de septiembre de 2010, para las parcelas de uso residencial.

**PARTE 2ª      *ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.***

**CAPITULO 5.3 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 5.3.01. – Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**

1. La implantación de edificaciones y usos en Suelo No Urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.
2. Asimismo, las edificaciones y construcciones que se implanten en Suelo No Urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación urbanística vigente, que se desarrolla en el articulado siguiente.

**Artículo 5.3.02. – Condiciones generales.**

1. Las construcciones habrán de armonizar con el carácter y ambiente rural en el que se implantan, tanto en lo que se refiere a los materiales utilizados en sus elementos visibles desde el exterior como a su volumetría.
2. No se permitirá que por la situación, masa, altura de la edificación, por las características de muros y cierres de parcela, o por la instalación de otros elementos, se limite el campo visual para contemplar

las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

3. Cada nuevo acto edificatorio requiere, para su establecimiento, la existencia de parcelas con la superficie mínima que, para cada caso, se especifica en estas Normas Urbanísticas. La superficie de suelo vinculada a cada tipo de edificación podrá estar incluida en una sola o en varias parcelas. A tal efecto, junto con la solicitud de licencia de obras, se deberá aportar copia simple del Registro de la Propiedad en la que se verifique tal extremo. De igual forma deberán presentarse los correspondientes datos catastrales que avalen debidamente este extremo.

En ese segundo supuesto se denominará parcela receptora a aquella sobre la que realmente se disponga la edificación y parcelas complementarias a las que perfeccionen a la anterior hasta alcanzar la superficie mínima en cada caso. Por ello, la parcela receptora y las parcelas complementarias deberán figurar en el Registro de la Propiedad constituyendo una única finca registral (agrupación "ob rem"). En cualquier caso, las parcelas complementarias en el momento en el que se inicie el expediente no deberán disponer de edificación alguna y, finalizado el mismo, dichas parcelas complementarias se caracterizarán por ser no edificables.

La parcela receptora y la/s parcela/s complementaria/s deberán estar afectadas por el mismo régimen de calificación general.

El tráfico jurídico de las parcelas quedará sometido a las legislaciones civil, agraria y urbanística. En todo caso se hará constar en el título de transmisión la carga de no edificabilidad que grava las parcelas complementarias y el soporte de la edificación exclusivamente sobre la receptora, en cumplimiento de la legislación vigente.

4. Las parcelas receptoras deberán disponer, en cualquier caso, la superficie mínima que para tipo de edificación se establece en los artículos 5.3.04 y siguientes del presente Capítulo 5.3.
5. Para que las parcelas complementarias puedan adquirir ese carácter deberán cumplir las condiciones siguientes:
  - Deberán disponer de una superficie mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
  - Tener unas dimensiones tales que sea posible inscribir dentro de su ámbito un círculo de, como mínimo, quince (15) metros de radio.
6. Tendrán la consideración de parcelas receptoras, cualquiera que sean sus dimensiones, aquellas sobre las que a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas, exista edificación, construcción o instalación compatible con los usos permitidos en suelo no urbanizable.

Cuando, en virtud de lo anterior, determinada parcela receptora no tenga las dimensiones mínimas establecidas en estas Normas Urbanísticas tendrá el carácter de indivisible y quedará permanentemente vinculada a la edificación, construcción o instalación existente.

Como criterio general, salvo determinaciones específicas aplicables o afectación de Sistemas Generales o de legislación sectorial, se consolidan los edificios de viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias o de uso residencial ajustados a la normativa de edificación correspondiente, invernaderos y edificios de actividad agropecuaria, aunque las parcelas no cumplan estrictamente las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas. Esa regularización no abarcará, en ningún caso, a los anexos discordantes, tanto por su volumetría como por los materiales de construcción empleados, con la unidad compositiva del conjunto.

Los edificios así consolidados que a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, tras su aprobación definitiva, no cuentan con licencia de obras ni de primera utilización, deberán regularizar su situación en el plazo de dos (2) años desde su entrada en vigor. A tal efecto, se presentará, junto con la documentación que se elabore para posibilitar la regularización correspondiente, documentación técnica que acredite la adecuación del edificio a los usos correspondientes y, en su caso, la habitabilidad de la vivienda.

7. En las tramitaciones de intervenciones edificatorias que afecten a caseríos existentes deberá regularizarse la totalidad de las actividades que, en su caso, se vienen desarrollando en las correspondientes parcelas.

#### **Artículo 5.3.03. – Edificaciones permitidas.**

1. En suelo no urbanizable únicamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
  - a. Explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
  - b. Conservación del medio natural.
  - c. Actividades extractivas.
  - d. Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Previa justificación de la necesidad de emplazarse en el medio rural podrá permitirse la edificación e instalación de actividades de utilidad pública o interés social.
3. Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas unifamiliares o bifamiliares aisladas en suelo no urbanizable salvo en aquellos casos en que fehacientemente, se demuestre su vinculación a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica, en los términos contemplados en estas Normas Urbanísticas, y siempre con la justificación previa de que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población, según el Reglamento de Planeamiento y el artículo 28 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

A esos efectos, la posibilidad de implantación de nuevos edificios aislados destinados a vivienda familiar sólo podrá disponerse cuando la explotación de los recursos agropecuarios se refiera a una explotación intensiva. A tenor de lo establecido en el Decreto Foral 82/1998, se deberá disponer, preceptivamente, un informe de viabilidad de la explotación expedido por el Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Así mismo, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos recogidos en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y demás disposiciones normativas que se desarrollen.

4. La implantación estable de construcciones fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada a vivienda familiar y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

#### **Artículo 5.3.04. – Condiciones de localización de la edificación.**

1. Se deberá justificar, en cada caso, el cumplimiento de los retiros mínimos a la línea de deslinde de

cauce público señalados en el apartado "Criterios de ordenación de las márgenes en función de su componente urbanística" del Plan Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

2. Con carácter general las parcelas en las que se autorice la edificación de nuevas construcciones deberán disponer, con la excepción de casetas o chabolas para aperos de labranza, de acceso rodado directo desde carretera o camino público sin necesidad de recurrir a servidumbres de paso a través de otras parcelas.
3. En los márgenes de suelo rural de vegetación bien conservada se deberá respetar un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de diez (10) metros.
4. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes Ordenanzas, con el objeto, fundamentalmente, de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones; o las afecciones sobre las posibilidades de edificación en las fincas colindantes, por aplicación de las distancias de separación obligatoria.

#### **Artículo 5.3.05. – Condiciones de la forma y el volumen de las edificaciones.**

1. Las construcciones deberán adscribirse a la tipología edificatoria tradicional, de volumetría simple y adecuada a su condición de edificación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
2. Responderán a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 40%. Se prohíben expresamente las soluciones amansardadas.

Salvo en construcciones singulares –edificaciones destinadas a la estabulación del ganado, granjas, silos y otros–, en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación, se prohíben las cubiertas planas y asimiladas.

En las cubiertas se autoriza, sin embargo, la disposición de buhardillas por encima de la altura de edificación establecida, las cuales deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Retranqueo mínimo: 2,00 m
- Frente total de fachada: 35% de la longitud de fachada
- Frente máximo por elemento: 2,50 m
- Separación mínima entre elementos: > 80% frente del elemento
- Altura en fachada máxima: 3,20 m  
–Sobre la altura del alero de la edificación–
- Altura de aleros máxima de buhardilla: 2,30 m  
–Sobre la altura del alero de la edificación–



Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones.

3. El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos –máximo de una (1) planta bajo rasante–; así como el uso de los espacios resultantes bajocubierta.
4. La altura máxima de la edificación será de 9,00 m en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente y de 11,50 m en cuanto a la cumbrera dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.
5. Las edificaciones con destino agropecuario deberán ajustarse a los siguientes parámetros:
  - Longitud máxima de la edificación: 50 m
  - Ocupación máxima en planta por edificio: 500 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima edificable por edificio: 1.200 m<sup>2</sup>(t)

Las limitaciones impuestas en los puntos 2, 3 y 4 no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

#### **Artículo 5.3.06. – Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.**

1. En los edificios destinados a vivienda familiar se deberá emplear como material de cobertura la teja, plana o curva de cerámica, con color de tonos de la gama de las tierras naturales. En consecuencia, no se permitirá la implantación de edificios resueltos mediante cubierta plana, ya sea total o parcialmente.
2. El tratamiento de las fachadas deberá efectuarse mediante enfoscado y pintado en colores no discordantes con los tradicionales del entorno. Se podrá admitir el empleo de elementos de piedra natural o artificial. Asimismo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico, de modo parcial, no masivo (máximo una sexta parte de la totalidad de la superficie de fachada), así como hormigón visto, elementos prefabricados o recubiertos de madera, con idénticas limitaciones.

En el caso de edificios destinados a la explotación agropecuaria se podrá autorizar la utilización de otros materiales más sencillos (bloques de hormigón, etcétera) siempre y cuando mantengan una relación en cuanto a forma y color con el entorno.

3. Los elementos de carpintería (puertas, ventanas, persianas, etc.) serán de madera, barnizada o pintada. Excepcionalmente, en los edificios destinados a actividades agropecuarias se permitirán otras soluciones, como elementos de carpintería metálica pintada, etcétera.
4. La totalidad de las fachadas, incluyendo las plantas bajas, deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias. Los cuerpos volados deberán protegerse mediante barandillas de madera, de forja ó similares.
5. Las intervenciones edificatorias en los caseríos existentes (ampliación, modificación o reforma, consolidación) deberán referirse de manera íntegra a la totalidad del edificio. En consecuencia, simultáneamente con el proceso racional de la intervención correspondiente, se deberá proceder a la

eliminación de todas las edificaciones de carácter inadecuado existentes (tejavanos y añadidos materializados mediante elementos degradantes de la imagen arquitectónica), con el objetivo de asegurar la correcta y definitiva integración del edificio en su entorno.

6. Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.
7. Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad.

#### **Artículo 5.3.07. – Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno.**

1. Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra; raseados y pintados; metálicos –vallas o alambradas-, de estacas y alambre y vegetales; prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin cara vista o no raseados.

En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no serán superiores a 1,20 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 1,80 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 0,80 m de los linderos de la finca con los caminos públicos.

2. Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan solo para pequeñas superficies.
3. Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, se exigirá la plantación de especies autóctonas en su entorno. Se deberá plantar como mínimo un árbol por cada 15 m<sup>2</sup>(t) de superficie edificada.

Asimismo, se deberá plantar arbolado de las características señaladas en las playas de aparcamiento con un número de plazas superior a diez (10); disponiendo un árbol cada dos/tres plazas de aparcamiento, como separación de las mismas.

4. Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones –con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria– deberán disponer de acceso rodado, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales –viaria y de servicios urbanos– cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad planteada.

#### **Artículo 5.3.08. – Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales.**

Los locales que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplimentarán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y seguridad establecidas para

espacios similares en las Ordenanzas correspondientes al Suelo Urbano. Cumplimentarán, asimismo, las ordenanzas para prevención de incendios.

En lo que respecta a las condiciones de estética aplicables, las edificaciones destinadas a usos residenciales, terciarios o equipamientos, se asimilarán a las Parcelas «a.3. Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo».

Los edificios destinados a la explotación agraria serán considerados como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales. Se ajustarán a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes.

#### **Artículo 5.3.09. – Saneamiento de aguas residuales.**

1. Las edificaciones que no dispongan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades a la que realizar sus vertidos, deberán disponer de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas, debiéndose realizar la limpieza y mantenimiento oportuno de las mismas.
2. Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o a vivienda y explotación agraria de carácter familiar, constarán de una fosa séptica con un filtro bacteriano para un uso exclusivo de residuos humanos.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno –deberá asegurarse la no contaminación del agua freática– o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas por la vigente legislación. La infiltración se realizará por medio de zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos, con una superficie mínima de terreno afectada de 40 m<sup>2</sup>/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación «Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados», realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, o en caso de que las mismas se establezcan, a las disposiciones legales vigentes.

3. Las instalaciones requeridas en las edificaciones destinadas a usos diferentes del de vivienda o explotación agraria familiar, deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá recibir la aprobación del Ayuntamiento y organismos competentes. El mismo deberá garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a adoptar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A esos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
- Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.
- Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos en los depósitos.

- Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto.
- Método propuesto para la eliminación de los estercoleros utilizando en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento valorará la misma, admitiéndola si resultara correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

4. Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplimentar las condiciones que determinen los organismos competentes.

#### **Artículo 5.3.10. – Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.**

1. Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si se trata de sólidos se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante 90 días de actividad ganadera a razón de 1,50 a 2,00 m3 por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.

En el caso de las explotaciones bovinas, se emplearán para el cálculo constructivo de las fosas de purines, las siguientes referencias:

- Por vaca: 5,00 m3
- Por ternero de cría: 1,00 m3
- Por ternero de cebo: 3,00 m3

2. El extendido de purines como abono natural en los terrenos de la explotación o en otros, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y por operación; la topografía del terreno, climatología –evitando arrastres por la lluvia–.

Como criterio general, deberá justificarse la disponibilidad de 1,00 Ha. de terreno para dichos efectos por cada 2 u.g.e.r. –unidad de ganado equivalente a efectos de riego–, considerando las siguientes equivalencias de 1 u.g.e.r. para las distintas especies:

- 1 cabeza de ganado vacuno reproductor.
- 2 cabezas de ganado vacuno de engorde.
- 1 cabeza de equino.
- 30 cabezas de ovino- caprino.
- 3,5 cerdas reproductoras.

- 15 cabezas de cerdos de cebo.
- 150 cabezas conejas madres.
- 250 gallinas.

Las limitaciones que se consideran admisibles son 45 m<sup>3</sup>/Ha como máximo en praderas de pastoreo y 70 m<sup>3</sup>/Ha en praderas de corte/siega.

3. Los estercoleros y fosas de purines se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso, dentro de la parcela que contiene el edificio principal.
4. Tanto el almacenamiento como el riego con residuos ganaderos deberán limitarse en lo que respecta a distancias, con carácter general a las siguientes:
  - 50 m de corrientes de agua naturales, conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.
  - 200 m de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
  - 200 m de pozos y manantiales de abastecimiento.
  - 50 m de todo camino público y edificio habitado.

En ningún caso se podrán emplazar estercoleros y fosas de purines, ni se permitirá el vertido de deyecciones en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cursos y masas de agua.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas y el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente para explotaciones que no requieran licencia de actividad. Modificado por Decreto 515/2009, de 22 de septiembre (disposición adicional tercera).

Por otro lado, las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener la licencia de actividad tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, no siéndoles de aplicación las normas relativas a distancias y ubicación, tal y como establece el mencionado Decreto.

#### **Artículo 5.3.11. – Carreteras y caminos rurales.**

1. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones; pero que reúnan las condiciones exigidas en este Artículo.
2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final, con la disposición de un fondo de saco circular con un diámetro mínimo

de 12,50 m o solución alternativa. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán ensanchamientos que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes –que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados–; bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3. Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos definidos, y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 4,00 m, siendo la pendiente máxima del 15%.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 5,00 m de estas carreteras o caminos.

4. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos podrá ser objeto de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.
5. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa de 25 de Noviembre de 1.994.

#### **Artículo 5.3.12. – Pistas para vehículos.**

Se prohíbe la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m de radio, cada 1.000 m y en todo caso, en su extremo final.

#### **Artículo 5.3.13. – Protección del arbolado.**

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado existente en el momento de aprobación de este proyecto, que se han calificado como "Zonas Rurales Forestal de Conservación".

En ellas se prohíbe las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: limpieza y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal,

sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características que las originales.

#### **Artículo 5.3.14. – Integración paisajística de los tendidos aéreos.**

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

#### **Artículo 5.3.15. – Protección de aguas subterráneas.**

Se califican como áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas los suelos del Término Municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco.

En esas áreas, se prohíbe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertidos de residuos, las estaciones de servicio y otras de efectos similares.

Asimismo, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas, se condicionará a la adopción de medidas de protección necesarias, y a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrológico que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

#### **Artículo 5.3.16. – Protección de cauces fluviales.**

La distancia entre las nuevas edificaciones y los cauces fluviales que se citan a continuación serán las siguientes:

- Río Urola: 50,00 m
- Regatas Mendiaratz, Errakagorri, Larregi, Pagotxulo y Eguskiza: 15,00 m
- Otras regatas o escorrentías: Ley de aguas

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas –viario, infraestructuras de servicio, etc–, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración

hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-Ura.

**Artículo 5.3.17. – Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.**

Tratándose de edificaciones destinadas a usos no rurales, se deberá disponer, en todo caso, una franja de 25,00 m de anchura, libre de arbustos o vegetación que puedan propagar un incendio, en el perímetro de las edificaciones destinadas a usos no rurales –incluidas las viviendas auxiliares de usos rurales– que se sitúen en la proximidad de áreas forestales.

Cuando esas mismas edificaciones se sitúen en la proximidad de áreas forestales deberán disponer de un vial perimetral de 5,00 m de anchura o, alternativamente, de un fondo de saco circular de 12,50 m de diámetro en el que pueda girar un vehículo.

Dispondrán, en todo caso, de un espacio de maniobra con los siguientes requisitos:

- Anchura libre mínima: 6,00 m
- Distancia máxima al acceso del edificio: 30,00 m
- Pendiente máxima: 10%

**Artículo 5.3.18. – Acondicionamiento del terreno.**

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable y entre ellos los rellenos con tierras o escombros, tierras procedentes de excavaciones, desmontes y movimiento de tierras, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el Decreto 423/1.994 de 2 de Noviembre, sobre «Gestión de Residuos Inertes e Inertizados», y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

**Artículo 5.3.19. – Protección e integración medioambiental.**

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el relleno y acondicionamiento de tierras realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.



## **CAPITULO 5.4 ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 5.4.01. – Usos extractivos.**

1. La apertura de nuevas actividades de esa naturaleza requerirá, entre otros extremos, la formulación del previo y preceptivo expediente de modificación de estas Normas Subsidiarias con el fin de, por un lado, evaluar su idoneidad, por otro, identificar y delimitar el ámbito objeto de las mismas, y, por último, determinar las condiciones de su desarrollo y ejercicio.

En todo caso, incluso mediante la formulación de un expediente como el citado, únicamente podrán autorizarse en la zona de uso global agroganadera y de campiña, concretamente en las partes de la misma no afectadas por condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística incompatibles con aquellos usos.

2. Los ámbitos objeto de las citadas actividades, así como su entorno, deberán ser objeto de los correspondientes planes y medidas de recuperación, a ejecutar tanto complementariamente al desarrollo de aquellas como tras su finalización.

### **Artículo 5.4.02. – Explotaciones agrarias comunes.**

1. Definición:

El conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

En concreto, se consideran actividades de producción agraria.

- a) Las actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos.
- b) Las actividades forestales; extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.
- c) Las actividades ganaderas, incluidas la avicultura, la cunicultura, la apicultura y las de las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas.

No se considerarán explotaciones agrarias:

- a) Las empresas auxiliares agrarias que no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma de contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.
- b) Las explotaciones de caballos de silla o de carreras, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.

- c) Las explotaciones animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- d) Las perreras, los comercios de animales, mataderos o similares.
- e) La explotación de parque zoológico de todo tipo, tanto con animales cautivos, como en libertad y la exposición de animales.
- f) Los criaderos de animales de compañía.

2. Requisitos de implantación de las explotaciones agrarias:

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquellas que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

Los solicitantes de licencias de construcciones en Suelo No Urbanizable vinculadas a explotaciones agropecuarias deberán aportar, además del correspondiente proyecto de construcción, la documentación regulada en el artículo 31 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y, en su caso, por el Decreto Foral 82/1.998 de 24 de Noviembre.

3. Parcela mínima:

La superficie mínima de los terrenos a aportar a los efectos de la implantación de una nueva explotación agraria común será, con carácter general, de 1,00 Ha.

En todo caso, con ocasión de la emisión de la certificación mencionada en el apartado anterior, la Diputación Foral podrá determinar, justificadamente, una superficie superior o inferior a la citada, en atención a los condicionantes económicos y de la viabilidad productiva de la explotación planteada.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, situados en zonas de uso global diversas.

No se permitirán segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias. De cualquier forma, la finca matriz no podrá quedar con una superficie inferior a los 10.000 m<sup>2</sup> citados.

4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

- a) Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada no vinculada a explotación agropecuaria.
- b) Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el Capítulo 5.3 de las presentes Normas.

- c) Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de vivienda existentes: cuando exista ya un caserío o edificio de uso residencial auxiliar en la explotación se podrá ampliar con una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>(t) y con el perfil del edificio principal. Las construcciones auxiliares destinadas a otros usos se dispondrán preferentemente englobados o adosados al edificio principal y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél. Las dependencias agrarias y/o agropecuarias deberán situarse, en estos casos, separadas de la vivienda por una pared vertical aislante desde la planta baja hasta cumbre.

Se autorizará, asimismo, la disposición exenta de las construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes – implantación de establos, granjas y otros similares– o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximos al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. La eliminación de los elementos degradantes citados será condición imprescindible para la obtención de licencia para la realización de cualquier obra de reforma, ampliación, rehabilitación, etc.

Las obras a realizar deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro; las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 20,00 m del existente.

- d) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.
- e) En caso de derribo y sustitución de las existentes y construcción de nueva o nuevas edificaciones, en atención a razones paisajísticas, ambientales, sanitarias, etc; éstas últimas podrán ubicarse en emplazamientos diferentes a los de aquellas. El Ayuntamiento determinará en cada caso, una vez valoradas las razones que en su caso justifiquen el desplazamiento y la problemática existente, la nueva ubicación, que incluso podrá ser impuesta.

5. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes: requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 2 –certificación de la Diputación Foral de Guipúzcoa– y 3 –superficie mínima del terreno vinculado a la misma– de este mismo Artículo.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas y el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente para explotaciones que no requieran licencia de actividad. Modificado por Decreto 515/2009, de 22 de septiembre (disposición adicional tercera).

Por otro lado, las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener la licencia de actividad tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, no siéndoles de aplicación las normas relativas a distancias y ubicación, tal y como establece el mencionado Decreto.

6. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes:

- A) Nuevas explotaciones agrarias comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptibles de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, siempre que, además de las establecidas con carácter general en las "Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables en suelo residencial" aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Urretxu el 13 de septiembre de 2010, se cumplimenten las siguientes condiciones:

- a) Acreditación de los extremos expuestos en el apartado 2 de éste mismo Artículo.
- b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en apartado 3 de este Artículo, acuerde la Diputación Foral en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la nueva edificación residencial requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 1 Ha., a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente.
- c) Condiciones de edificación:

Separaciones mínimas:

- Límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m
- Límite de la parcela (Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas): 10,00 m
- A elementos naturales o construidos objeto de protección –arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc–: Las exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales vigentes o en este mismo proyecto.
- Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m

- Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m

Superficie edificable mínima –uso vivienda–: 150 m<sup>2</sup>(t)

Superficie edificable máxima –uso vivienda–: 250 m<sup>2</sup>(t)

Superficie mínima ocupada en planta: 120 m<sup>2</sup>(t)

Número máximo de viviendas: 1 vivienda

7. Construcciones destinadas a la explotación agraria:

- a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo o estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos –cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc–, con excepción de los usos residenciales
- b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

- c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agrarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m<sup>2</sup>(p)

Dicha parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito física y espacialmente continuo

- Ocupación máxima: ..... 15,00% de la parcela receptora

- Perfil: II/I

- Altura de la edificación: 7,00 m

- Longitud de edificación máxima: 36,00 m

- Deberán garantizarse unas condiciones higiénico-sanitarias adecuadas en la explotación y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración de los vertidos que se establecen en los Artículos 5.3.08, 5.3.09 y 5.3.10.

- Separaciones mínimas:

*Distancias mínimas de las instalaciones agrícolas a otros elementos del territorio.*

Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m

Respecto al límite entre parcelas salvo frentes de caminos: 10 m

Respecto al borde de explanación de caminos rurales: 5 m

Respecto a carreteras: Norma del organismo regulador de la carretera.

Respecto de cauces de agua y lechos de lagos y embalses: Normas del Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos.

Respecto a acequias y desagües de riego, excluyendo acequias de obra elevadas sobre el nivel del suelo (la distancia podrá reducirse a 5 m en acequias entubadas cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada): 15 m.

Respecto a pozos, manantiales y captaciones de agua para abastecimiento: 200 m

Respecto a pozos y manantiales para usos distintos del consumo humano: 35 m

Respecto a depósitos y tuberías de conducción de agua de abastecimiento a poblaciones: 35 m

Respecto a zonas de acuicultura: 100 m

Respecto a industrias agroalimentarias que no formen parte de la propia instalación 250 m

Respecto a monumentos, edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico o yacimientos arqueológicos: Planeamiento Urbanístico Municipal o Normativa de Patrimonio Histórico-Artístico.

Respecto a mataderos, industrias cárnicas, industrias transformadoras de animales muertos, zonas de enterramiento controlado de animales o instalaciones centralizadas de uso común para tratamiento de estiércoles: 1.000 m

*Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas al límite del Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar (en el caso de explotaciones mixtas, las distancias se fijarán en función de la especie más restrictiva).*

Ovino- caprino: 100 m

Vacuno: 150 m

Equidos: 150 m

Porcino: 300 m

Aves: 150 m

Conejos: 100 m

Animales de peletería: 150 m

Colmenas: 300 m

Perros: 500 m

Otras especies: 250 m (salvo normativa específica que les sea de aplicación)

*Distancias mínimas entre explotaciones o instalaciones ganaderas.*

Porcino: (a) 500 m

Cunícolas: 300 m

Avícolas: (a) 300 m

Ovino. 100 m

Caprino: 100 m

Bovino: 100 m

Otras especies: (b) 100 m

Especies diferentes: 100 m

*Notas:*

(a) La distancia mínima de una granja de selección o multiplicación, centros de inseminación y centros de concentración de lechones (isowean) de las especies porcina y aviar (incubadoras), a cualquier otra de la misma especie, deberá ser superior a 1.000,00 m.

(b) En caso de especies exóticas se estará a lo previsto por la legislación zootécnico sanitaria de la especie animal de que se trate.

- d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

Separaciones mínimas:

Límite de parcela: 5,00 m

Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m

Ocupación máxima de la parcela –las determinaciones e índices de ocupación se refieren a la parcela físicamente receptora del invernadero–:

< 5.000 m<sup>2</sup>(p) 50%

> 20.000 m<sup>2</sup>(p) 30%

> 60.000 m<sup>2</sup>(p) 20%

### **Artículo 5.4.03. – Usos forestales.**

- a) Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera. A tal efecto, no se podrán destinar a la plantación masiva de coníferas, las praderas existentes de pendiente menor al 30%.
- b) Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente el correspondiente Informe del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, que las tramitará y resolverá de conformidad con la legislación de montes.

La licencia municipal, cuando así se hubiere establecido, será exigible únicamente cuando se solicite para talar arbolado en espacios o parques y jardines afectos a usos urbanos o en terrenos que el planeamiento urbanístico haya considerado necesario preservar por la existencia en ellos de masa arbórea para la que se establece un régimen de protección específico.

- c) Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar, se ajustarán, entre otras, a las separaciones mínimas que seguidamente se indican:

- \* Respecto del límite de la propia parcela: 10,00 m

En todo caso, esa distancia podrá reducirse e incluso eliminarse en el supuesto de obtener autorización a ese respecto del propietario de la parcela colindante, así como en el de que ésta esté asimismo destinada a usos forestales.

- \* Respecto de edificaciones existentes en otras fincas, cualquiera que sea el uso al que se destinen: 40,00 m

- d) Se podrán construir las instalaciones necesarias para el manejo de las masas –siempre que no sean asimilables al uso industrial–; así como al almacenamiento y conservación de útiles y productos, con las siguientes características:

Ocupación máxima: 100 m<sup>2</sup>(t)

Perfil: I

Altura de la edificación: 4,00 m

- e) Se deberán prever las siguientes infraestructuras: vías de saca, torres de vigilancia de incendios, fajas cortafuegos, áreas cortafuegos, puntos de agua y cercados y vallas.

### **Artículo 5.4.04. – Usos vinculados a las obras públicas.**

1. Usos considerados:

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones –incluidas las estaciones de servicio–, o infraestructuras de servicios –abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros–, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.



2. Tramitación:

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule el Ayuntamiento correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela:

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la implantación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4. Separaciones mínimas:

Límite de parcela: 5,00 m

Edificación de vivienda existente: 50,00 m

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5. Condiciones de edificación:

Dentro de una ocupación de parcela mínima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En todo caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el Capítulo 5.5 de las presentes Ordenanzas.

6. Aparcamiento:

Dotación mínima: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t) o fracción

**Artículo 5.4.05. – Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.**

1. Definición:

Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria y, en cualquier caso, las que tengan una superficie de techo superior a 2.000 m<sup>2</sup>(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m<sup>2</sup>(p).

2. Condiciones de edificación y urbanización:

Parcela mínima aportada: 25.000 m<sup>2</sup>(p)

Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 5.3 de las presentes Normas –a los efectos de la disposición de acceso rodado se considerarán como usos no rurales–, y las condiciones que se establecen el Artículo 5.4.02 referido a construcciones destinadas a la explotación agraria.

#### **Artículo 5.4.06. – Otros usos no rurales susceptibles de autorización.**

##### **1. Definición:**

Se consideran entre ellos los usos terciarios –hostelería, agroturismo u hoteleros–, industriales existentes y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

Se consolidan los usos industriales existentes, siempre que tengan licencia; en caso de no tenerlo, se establece un periodo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva de las NN.SS para su obtención. En caso de inactividad durante un periodo superior a 2 años, no se permitirá la renovación de la licencia. No se admitirá la implantación de nuevos asentamientos de este tipo.

##### **2. Tramitación:**

Los Ayuntamientos que reciban una solicitud de licencia de obras de este tipo en Suelo No Urbanizable, si entienden que las mismas podrían autorizarse, deberán remitir a la Diputación Foral u organismo competente, a efectos de obtener la autorización previa prevista en la legislación urbanística, la siguiente documentación:

- a) Petición del interesado ante el Ayuntamiento, con señalamiento de los extremos previstos en la citada legislación y, en concreto, justificando las edificaciones o instalaciones previstas y la necesidad de su emplazamiento en medio rural.
- b) Informe del Ayuntamiento en el que se valore la petición y su conformidad con el planeamiento urbanístico.

La resolución definitiva del organismo foral o autonómico competente deberá producirse en el plazo de dos (2) meses, previa información pública durante veinte (20) días, entendiéndose concedida la autorización en caso de silencio. Cuando la actuación se ubique en montes catalogados de utilidad pública, la resolución se adoptará previo Informe vinculante del Departamento de Desarrollo Sostenible y la autorización se entenderá denegada si no se concediere expresamente en el citado plazo de dos (2) meses.

La autorización de la Diputación Foral se entenderá, en todo caso, sin perjuicio de la necesidad de obtener la preceptiva licencia municipal.

### 3. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes:

Las edificaciones existentes susceptibles de ser destinadas a los citados usos, podrán ser, en caso de derribo, ubicadas en el nuevo emplazamiento que determine el Ayuntamiento.

Se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>(p), salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.
- Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>(p), si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.
- Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado 4.c del Artículo 4.6.02 de estas Normas.
- Se consolidan los usos industriales existentes. Con proyecto técnico adecuado se permitirá la ampliación necesaria para que las edificaciones se adapten a las necesidades técnico-sanitarias que sean necesarias. Estos extremos deberán ser determinados por los Servicios Técnicos Municipales.

### 4. Implantación de usos terciarios y equipamiento comunitario en nuevas edificaciones:

Excepcionalmente y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

- La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación de un proyecto de construcción y urbanización que justifique, además de la circunstancia antes comentada:
  - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.
  - El interés general y social del objetivo propuesto.
- Las de aplicación general establecidas en el punto Capítulo 5.3.
- Superficie mínima de la parcela aportada: 10.000 m<sup>2</sup>(p)

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo y quedar vinculada a todos los efectos – registralmente, etc– a la edificación.

— Condiciones de edificación:

Distancia a los límites de la parcela: 10,00 m

Distancia al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m

Distancia a edificaciones en otras fincas: 250,00 m

Superficie de techo edificable máxima:

Parcela < 6,00 Ha: 1.800 m<sup>2</sup>(t)

Parcela > 6,00 Ha: 2.400 m<sup>2</sup>(t)

Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,00 Ha. y previa justificación al respecto, el proyecto a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

— Dotación de aparcamientos:

- En general: 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t) –mínimo–

- Usos de hostelería: 1 plaza/30 m<sup>2</sup>(t) –mínimo–

— Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. –máximo–

Se destinarán a las personas que regenten o custodien las instalaciones y se construirán dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integradas, si ello fuese posible, en el edificio principal.

5. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada:

Su implantación como uso autónomo se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos en el capítulo 5.3, a los criterios establecidos en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del Artículo 5.4.05 y, en todo caso, su autorización se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 2.7.03.

## **TITULO SEXTO**

### **NORMAS REGULADORAS MEDIOAMBIENTALES DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE IMPACTO AMBIENTAL**

#### **CAPITULO 6.1 ORDENANZAS GENERALES**

##### **Artículo 6.1.01. – Formulación del régimen de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.**

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y del Decreto 183/2003 de 2003, la presente normativa general tiene por objeto establecer las medidas correctoras generales a fin de minimizar el Impacto Ambiental que las previsiones del planeamiento puedan ocasionar en el medio natural, faunístico y geológico del término municipal.

Todas las determinaciones generales y particulares que aquí se establecen tienen su base en el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que se implementa en estas Normas Subsidiarias.

##### **Artículo 6.1.02. – Actuaciones hidráulicas.**

Las actuaciones hidráulicas que se acometan en los márgenes de los ríos se regularán en base a los criterios establecidos en el Plan Hidrológico Norte III, en su Sección 5.ª, Subsección 1.ª «Criterios sobre Estudios, Actuaciones y Obras para prevenir y evitar los daños debidos a inundaciones, avenidas u otros fenómenos hidráulicos», Normas 2.1.5.1.1. a 2.1.5.1.17.

##### **Artículo 6.1.03. – Gestión de materiales y residuos.**

La Gestión de residuos inertes e inertizados se realizará en base al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos y a la Orden de 15 de febrero de 1995 (País Vasco, Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente) sobre el contenido de los proyectos técnicos y memorias descriptivas de instalaciones de vertederos de residuos inertes y/o inertizados, rellenos y acondicionamientos de terreno.

En cualquier caso se evitará cualquier afección a zonas ambientalmente sensibles.

##### **Artículo 6.1.04. – Protección del paisaje.**

Se exigirá, en general, para aquellos proyectos con un impacto paisajístico significativo susceptibles de ser autorizados, la obligación de incorporar programas de restauración o de minimización, como condición para el posible otorgamiento de la licencia correspondiente.

Se exigirá un estudio de impacto paisajístico para aquellos proyectos que puedan afectar visualmente a los elementos y ámbitos catalogados y/o protegidos.

**Artículo 6.1.05. – Consumo energético y calidad del aire.**

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes medidas encaminadas al ahorro energético:

Se utilizará un sistema de iluminación de bajo consumo en los espacios públicos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones.

Se establecerán las condiciones que permitan la máxima eficiencia de captación solar en las edificaciones y en el aprovechamiento de la luz natural.

Se propondrán sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria en las nuevas edificaciones, con utilización de captadores solares y acumuladores.

Se incentivarán instalaciones fotovoltaicas en los nuevos edificios públicos, así como sistemas de cogeneración de electricidad en los nuevos equipamientos y grandes edificios (oficinas, comercios, hoteles, etc.).

**Artículo 6.1.06. – Gestión de materiales y residuos.**

En los Planes Parciales y/o Especiales correspondientes a los sectores industriales se realizarán reservas de suelo para las necesidades de reciclaje y tratamiento de los residuos industriales.

Se incluirán en las normas y ordenanzas la exigencia a los proyectos de establecimientos turísticos, hoteleros, etc. de implantar la recogida selectiva de materiales susceptibles de valorización.

Se incluirán en las normas y ordenanzas de edificación la exigencia a los proyectos de prever espacios adecuados para la recogida selectiva.

Se preverá la redacción de ordenanzas municipales para la gestión de residuos de la construcción.

**Artículo 6.1.07. – Criterios de biodiversidad.**

Se incluirán criterios de biodiversidad en el diseño de los espacios libres urbanos y, en general, en el tratamiento de la vegetación urbana.

**Artículo 6.1.08. – Determinaciones para el planeamiento de desarrollo.**

1. Los planes parciales y planes especiales de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable deberán recoger todas las medidas protectoras señaladas en el apartado 7.3.1, 7.3.2, y 7.3.3 del Estudio de ECIA. El planeamiento que concrete las propuestas de desarrollo de la Revisión

de Normas Subsidiarias de Urretxu deberá recoger, con el nivel de detalle que corresponda, dichas medidas, de modo que se garantice su implantación real. Esta incorporación deberá hacerse con el suficiente grado de detalle, por lo que aquellas medidas presupuestables deberán incluirse como unidad de obra con su correspondiente partida económica en los proyectos de urbanización y edificación.

2. Deberán resolver adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios para dichos ámbitos (acometidas de aguas, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público, etc.) con los generales del municipio, y acreditar que tienen capacidad suficiente para cubrir la demanda. De esta forma, se justificarán debidamente:
  - La existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
  - La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento.
  - La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.
3. En las áreas urbanísticas con elementos de patrimonio cultural (ver tabla de valores y condicionantes ambientales) se cumplirá con las protecciones y recomendaciones establecidas en la Ley 7/1990 del 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

Dado el valor histórico de los edificios que han acogido la actividad industrial de las empresas IRIMO y SARRALDE, S.A., (elementos considerados por el Centro de Patrimonio Cultural de Gobierno Vasco Bienes Inmuebles Propuestos para ser Declarados Monumento, últimos edificios representativos de la industrialización del municipio de Urretxu y elementos incluidos en la "Guía de Arquitectura de Gipuzkoa. 1850 - 1960" editada el presente año 2005), el Estudio de ECIA sugiere la realización de un Estudio Histórico referente al valor del Bien Cultural antes de su derribo. El Estudio Histórico deberá contar con las siguientes especificaciones:

- Evolución histórica desde su origen hasta la actualidad, (incluyendo el proceso de construcción, arquitecto, ...).
- Descripción del edificio, (indicando cada uno de los elementos constructivos y decorativos).
- Descripción del proceso/s productivo/s.
- Anexo documental:
  - Reportaje fotográfico,
  - Reportaje de planos: antiguos y actuales.

Si existiera maquinaria en el interior del edificio, se aportara información fotográfica y documental de la misma. En caso de hallar archivos en el interior, se recogerá toda la información documental presente para su posterior depósito en el archivo municipal de Urretxu.

Una copia del Estudio Histórico se enviará al Centro de Patrimonio Cultural de Gobierno Vasco para su archivo, y otra se guardará en el archivo histórico municipal de Urretxu.

4. Las áreas urbanísticas atravesadas por cursos fluviales o limítrofes a ellas deberán atender a las determinaciones normativas del PTS de Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV. Cabe destacar la conveniencia de mantener la permeabilidad faunística de las regatas, favoreciendo la continuidad del cauce, vegetación asociada así como los taludes naturales del cauce.
5. Las áreas urbanísticas afectadas por las avenidas de inundación deberán cumplir los "Criterios de Uso del Suelo en función de su grado de inundabilidad" del Gobierno Vasco.
6. Las áreas urbanísticas con emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo deberán tener en cuenta lo establecido en los artículos 83 y 84.2 de la Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del Gobierno Vasco, así como la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, especialmente el capítulo IV.

De acuerdo a la Ley 1/2005, siempre que se dé alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 17 de la Ley 1/2005, se deberá proceder a la realización de una investigación de la calidad del suelo en los términos establecidos en la citada Ley. Dicha investigación concluirá con la resolución de una Declaración de la Calidad del Suelo emitida por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

7. Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos deberán cumplir las disposiciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido así como el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En este sentido el Ayuntamiento de Urretxu cuenta con un Estudio de Ruidos a nivel municipal (AAC, 2011).
8. El modelo de ordenación urbanística propuesta por las NN.SS. Urretxu deberá diseñarse con el objetivo de alcanzar una calidad de medio ambiente urbano adecuada. Se entiende por medio ambiente urbano, la capacidad que tiene un asentamiento humano para que sus pobladores desarrollen su vida en unas condiciones ambientales adecuadas.

Para alcanzar este propósito es necesario trabajar en varios ámbitos como son el ámbito del urbanismo, de la movilidad, de la edificación, de la gestión urbana, etc. (Estrategia de Medio Ambiente Urbano, Ministerio de Medio Ambiente 2006).

En este sentido, y teniendo en cuenta que el área de Irmo se inserta en un entorno rodeado de industrias y se dispone frente a las vías del ferrocarril de RENFE y la carretera GI-2630, se sugiere el análisis y estudio de varios componentes que pueden incidir en la calidad del medio ambiente urbano. Se trata de las emisiones atmosféricas y emisiones acústicas.

#### **Artículo 6.1.09. – Determinaciones para la fase de obras de urbanización.**

Se considera conveniente incorporar estas medidas correctoras a cada proyecto concreto.

- Se limitará la superficie a ocupar tanto por la obra propiamente dicha como por instalaciones temporales.
- Se gestionarán los residuos generados de acuerdo a la normativa vigente.



- Se evitará el aporte de sólidos en suspensión a los cursos fluviales.
- Se propondrá el riego de plataformas desnudas y de corredores de maquinaria.
- Se potenciará la reutilización y reciclaje de los materiales utilizados, así como de los residuos generados, incluido el material sobrante de excavación.
- El primer destino de los sobrantes será obras próximas con necesidad de material.
- El acopio y utilización de la tierra recuperada así como la ubicación del parque de maquinaria e instalaciones provisionales no se realizará en las proximidades de regatas o zonas arboladas.
- Los acopios de tierra vegetal no superarán los 2 m y se revegetarán con las mismas especies escogidas para la restauración.
- Se cumplirá el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Al finalizar las obras, se llevará a cabo una campaña de limpieza.
- Las obras deberán contar con un plan de obra donde se especificarán las fases y la sincronización de las diferentes unidades de obra.
- Si se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Se analizará la conveniencia de que el planeamiento de desarrollo incluya Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de las áreas afectadas, recuperándose todas las zonas afectadas incluyendo las áreas exteriores utilizadas para actividades auxiliares (vertederos, caminos de acceso, etc.).

#### **Artículo 6.1.10. – Condiciones de las edificaciones.**

Se tendrán en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y se eviten las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio.

Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según su orientación: Más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.

Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado de aislamiento térmico y sean lo más duradero y lo menos contaminantes posibles.

La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados. En su caso, esta ordenación interna tendrá en cuenta los posibles problemas de ruido existentes, de forma que los espacios más sensibles al ruido (habitación, salón, etc.) se localicen lo más lejano posible a los focos emisores de ruido.

### **CAPITULO 6.2 NORMATIVA GENERAL PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN EL DESARROLLO URBANO**

#### **Artículo 6.2.01. – Señalización de las superficies afectadas.**

Se jalonarán las superficies afectadas por las obras con objeto de no afectar más superficie de la estrictamente necesaria.

Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de excavación y de las instalaciones auxiliares de las obras, con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras y se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.

#### **Artículo 6.2.02. – Movimientos de tierras.**

Se definirán procesos que permitan recuperar selectivamente los horizontes edáficos superficiales, más valiosos, con especial atención a las obras que se desarrollen sobre suelos de alta capacidad agrológica. Estos suelos podrán reutilizarse en los espacios correspondientes al Sistema General de Espacios Libres, restauración de áreas de protección de aguas superficiales, áreas agroganaderas intensivas.

Se acopiarán los suelos fértiles a lo largo de los ámbitos de actuación, en lugares que no interfieran en el normal desarrollo de la obra, de manera que puedan ser reutilizados posteriormente en las superficies que se van a recuperar. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y de ninguna manera se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno.

Las tierras obtenidas en excavaciones se utilizarán en rellenos que se realizarán en lugares establecidos por los estudios previos u ordenanzas correspondientes.

#### **Artículo 6.2.03. – Acondicionamiento general de las nuevas formas de relieve.**

Se remodelará la topografía alterada, de modo que se ajuste lo más posible a la natural. Se redondearán taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas. Se aplicarán medidas con objeto de minimizar los impactos relativos a cambio de relieve y los riesgos geológicos en los distintos emplazamientos.

#### **Artículo 6.2.04. – Restauración de las superficies afectadas.**

Se restaurarán los suelos degradados. Serán reacondicionados convenientemente una vez concluida la actuación, al objeto de recuperar su anterior uso.

#### **Artículo 6.2.05. – Caminos de acceso.**

Se utilizarán preferentemente caminos preexistentes para el acceso a las obras. Se especificarán los caminos de acceso a las obras antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso. En caso de ser necesarias, se procurará la máxima adaptación al terreno, de tal manera que se eviten taludes de excesiva pendiente, que generen desmontes o terraplenes marcados y de grandes dimensiones.

#### **Artículo 6.2.06. – Afección a recursos hídricos.**

Deberá realizarse un seguimiento y control de las regatas afectadas y se evitará el aporte de materiales en suspensión. Para ello, se realizarán análisis de la calidad de las aguas de las regatas aguas abajo del ámbito de afección (parámetros más comunes: T.<sup>ª</sup>, pH, conductividad, sólidos en suspensión, etc.). Se

establecerá una situación preoperacional, para poder llevar un control de las mismas durante la fase de construcción.

Se impedirá la contaminación de las aguas y del suelo por vertidos accidentales. Se prohíben los vertidos de maquinaria a las aguas superficiales. Las superficies sobre las que se ubiquen las instalaciones auxiliares estarán impermeabilizadas y contarán con un sistema de drenaje superficial, de modo que los líquidos se puedan recoger en sistemas apropiados para recuperar cualquier derrame accidental antes de su infiltración en el suelo.

Las zonas de repostaje de combustible y los emplazamientos del parque de maquinaria y mantenimiento de vehículos, dispondrán de un sistema de recogida de residuos. Se evitará, en todo caso, el vertido de las aguas procedentes del lavado de hormigoneras. Esta operación deberá realizarse en áreas impermeabilizadas.

Para permitir el paso de peces por los tramos afectados y su instalación a lo largo de los mismos, se propone crear fondos irregulares y rugosos en los lechos de los ríos modificados.

#### **Artículo 6.2.07. – Señalización de la vegetación afectada.**

Se delimitarán y señalarán las superficies que se van a desbrozar y se marcará el arbolado que es necesario talar. Se mantendrá como objetivo deseable la preservación de cualquier pie en caso de duda. Se eliminará únicamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras y que resulte incompatible con la ordenación resultante.

#### **Artículo 6.2.08. – Acopio de tierra vegetal. Compactación del suelo.**

Durante el acopio de tierra vegetal se vigilarán los niveles de materia orgánica. Asimismo, se realizará un despedregado de la misma, con carácter previo a la siembra.

No se compactará el último metro de la superficie perfilada, con el fin de facilitar la vegetación a instalar. Asimismo, se instalará una capa de tierra vegetal de al menos 30 cm de profundidad.

#### **Artículo 6.2.09. – Restauración paisajística.**

Se realizará una restauración paisajística de las zonas afectadas con objetivos ecológicos, paisajísticos y de control de la erosión de las superficies descarnadas producidas durante las obras.

Para la restauración paisajística se emplearán preferentemente especies autóctonas, tanto para la restitución de las regatas como para la recuperación de las áreas forestales afectadas.

A medida que vayan avanzando los desmontes se instalarán cubiertas herbáceas para evitar el riesgo de erosión. Para ello se emplearán especies adaptadas a las condiciones edafológicas y climatológicas del lugar.

En las áreas de rellenos se realizarán plantaciones de árboles y arbustos que persigan los siguientes objetivos: Integración paisajística de las distintas actuaciones con su entorno, potenciar los valores ecológicos y estéticos del lugar y por último la estabilización de los taludes resultantes.

Las labores de mantenimiento de la vegetación y de las zonas restauradas se realizarán durante todo el periodo de garantía, reponiendo las marras resultantes y realizando la resiembra de las superficies fallidas.

#### **Artículo 6.2.10. – Afección a la fauna.**

Se realizará un cerramiento de las zonas de actuación, con objeto de impedir la entrada de animales y asegurar el mantenimiento de las plantaciones que en su caso se realicen.

Asimismo, se minimizará la afección a la fauna por ruidos, contaminantes, etc., debido a los movimientos de maquinaria innecesarios.

Las actuaciones previstas se realizarán en periodos no coincidentes con la fase de reproducción de la fauna de interés.

De forma previa al comienzo de las obras que afectan al cauce de los cursos fluviales se realizará una retirada de peces por medio del método de «pesca eléctrica».

Se modificarán los proyectos que generen barreras a los movimientos o migraciones de las especies faunísticas, con el fin de evitar la creación de nuevos obstáculos.

#### **Artículo 6.2.11. – Socioeconomía.**

Se seguirán las directrices establecidas en el Normativa Vigente en materia de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo.

Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.

Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación, especialmente en los días secos y de mucho viento.

La maquinaria se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente.

Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

#### **Artículo 6.2.12. – Protección del patrimonio cultural.**

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las labores se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al

Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

#### **Artículo 6.2.13. – Residuos.**

Los residuos generados en las obras, incluyéndose los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos, sobrantes de excavación, demolición de estructuras, desmontaje de ataguías y de la campaña de limpieza, serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, R.D. 833/1988 y R.D. 952/1997 (estatal), el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos (País Vasco) y el R.D 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

La recogida de residuos se realizará mediante envases, convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

#### **Artículo 6.2.14. – Suelos potencialmente contaminados.**

En aquellos ámbitos incluidos dentro del Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo en los que se realicen intervenciones con el fin de asentarse nuevas actividades, se seguirá lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 1/2005 de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo realizándose con carácter previo los análisis y estudios del suelo previstos a fin de detectar la existencia de contaminación y sus niveles, y determinar los usos admisibles y los sistemas de descontaminación necesarios, de forma que se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación para los operarios que desarrollarán los trabajos de construcción y para los usuarios de dichos ámbitos de acuerdo a los usos que se establezcan en los mismos (residencia, industrial, dotacional, ocio y disfrute, etc.).

Esta investigación, para aquellas actuaciones de ejecución directa, se desarrollará con carácter previo a la aprobación de los proyectos de urbanización y de construcción.

En los casos en los que sea necesaria la tramitación de un instrumento de planeamiento (modificación de las Normas Subsidiarias, Plan Parcial, etc.), el análisis se realizará previamente a su aprobación provisional, y las conclusiones y recomendaciones extraídas de la misma, se incorporarán a la documentación específica (memoria, plan de etapas, estudio económico-financiero, etc.) de cada uno de estos instrumentos del planeamiento municipal.

#### **Artículo 6.2.15. – Márgenes de ríos y arroyos.**

En todo el ámbito del término Municipal se respetarán las determinaciones y distancias establecidas en la legislación de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Además, independientemente de la clasificación y calificación de suelo sobre las que se desarrollen, las actuaciones previstas por la presente revisión de Normas Subsidiarias y su planeamiento municipal de desarrollo que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía, se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, la conservación y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos y con pendientes funcionalmente continuas, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, la integración en los proyectos y planes urbanísticos de la red de escorrentía de tal forma que se evite su cubrición indiscriminada, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones en determinadas áreas determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica.

Desde el punto de vista paisajístico y ecológico, se aprovechará la potencialidad de los márgenes de los cauces de agua como elementos conformadores del territorio que permiten la conexión de los hábitats y su utilización como espacios de disfrute público, por lo que serán referente en la ordenación de la edificación y la determinación a la baja de sus volúmenes y sus márgenes se constituirán en paseos arbolados y ajardinados destinados al uso del esparcimiento público y/o áreas que mantengan su funcionalidad como zonas de refugio y tránsito de especies animales y vegetales.

### **CAPITULO 6.3 NORMATIVA GENERAL PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS**

#### **Artículo 6.3.01. – Áreas de Vulnerabilidad a la Erosión.**

Tal como se especifica en la presente normativa, se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo erosivo. Para estas áreas se aconseja el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones. El uso ganadero estará condicionado a dichos objetivos.

De forma general, se respetará la cobertura arbórea en las áreas de pendiente muy fuerte (superior al 50%), y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte (superior al 30%).

#### **Artículo 6.3.02. – Fauna y vegetación.**

##### **1. Fauna.**

El arroyo Goikola es un área de interés especial según el Plan de Gestión del Visión Europeo aprobado por orden foral del 12 de mayo de 2004, por lo que cualquier plan o proyecto con

repercusión apreciable directa o indirecta sobre la conservación y recuperación de la especie, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos que se quiera desarrollar en el entorno deberá ser sometido a informe preceptivo del Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre.

En la ejecución de nuevos viarios por el Suelo No Urbanizable, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

Se limitarán las actuaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

## 2. Vegetación.

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en Suelo No Urbanizable evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés (encinares, aliseda cantábrica, robledal o bosque mixto de frondosas, hayedo, etc.).

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona, siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

### **Artículo 6.3.03. – Red Fluvial.**

Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas de depuración de agua autónomos para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en Suelo No Urbanizable. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

Se establecerán las condiciones (código de buenas prácticas, franjas mínimas respecto a cauces en las que no se podrán llevar a cabo abonado y/o tratamiento con fitosanitarios, etc.) para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

#### **Artículo 6.3.04. – Paisaje.**

Se evitará en las actuaciones que se realicen la introducción de líneas rectas innecesarias.

En el caso de la instalación de invernaderos, dada su difícil integración en el paisaje rural, se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se seleccionarán las dimensiones y disposición adecuadas de los invernaderos con el fin de evitar introducir líneas rectas innecesarias.
- Se evitará su localización en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.
- Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a integrar los invernaderos en el paisaje, poniendo especial cuidado en que estas pantallas no acaben por constituir un reclamo que atraiga la atención sobre el elemento que se pretende ocultar.

Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/98.

Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

**En Donostia-San Sebastián, Abril de 2012.**



**Antton Jaime**



**Miren Muñagorri**