

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA URRETXU

Abril 2020

Libro II

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

“Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA URRETXU

Abril 2020

Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.

“Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES”.



EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

COLABORADORES:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Igor Martín Molina, Ingeniero de C.C.P.
- Garo Azkue San Emeterio, Ingeniero de C.C.P.
Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto
Madalen Gonzalez Bereziartua, Arquitecta
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Maria José Begiristain Zabalo, Secretaria del Ayuntamiento.
Iñaki Mendizabal, Arquitecto municipal.
Servicios Municipales en general.



ÍNDICE GENERAL.

Documento 1. MEMORIA

- Documento 1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN".
- Documento 1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.
- Documento 1.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- Documento 1.4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.
- Documento 1.5. EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.

Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.

- Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.
- Documento 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.
- Documento 2.3. CATÁLOGO.

Documento 3. ESTUDIO ECONÓMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

- Documento 3.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.
- Documento 3.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- Documento 3.3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Documento 4. PLANOS

Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO



Documento
"2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES"



ÍNDICE.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Artículo 1.- Ámbito de aplicación.
Artículo 2.- Condiciones de vigencia.
Artículo 3.- Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.
Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.
Artículo 5.- Modificación del Plan General.
Artículo 6.- Revisión del Plan General.
Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.
Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de mujeres y hombres.

TÍTULO SEGUNDO DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

CAPITULO PRIMERO. LA CALIFICACIÓN GLOBAL.

Sección Primera. Los usos urbanísticos.

- Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.
Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.

Sección Segunda. La edificabilidad.

- Artículo 11.- La edificabilidad urbanística estructural.

Sección Tercera. Las zonas globales y su régimen urbanístico.

- Artículo 12.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.
Artículo 13.- Régimen urbanístico de la zona global "A Zona Residencial".
Artículo 14.- Régimen urbanístico de la zona global "B. Zona de actividades económicas".
Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global "C. Equipamiento comunitario" (Sistema General).
Artículo 16.- Régimen urbanístico de las zonas globales "D. Espacios libres (Sistema General)".
Artículo 17.- Régimen urbanístico de las zonas globales "E. Redes de comunicación y transporte (Sistema General)".
Artículo 18.- Régimen urbanístico de la zona global "F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)".
Artículo 19.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).
Artículo 20.- Zonificación global superpuesta.



**CAPITULO SEGUNDO.
RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA
ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

- Artículo 21.- La estrategia de la evolución urbana.
Artículo 22.- La clasificación urbanística del suelo.
Artículo 23.- La red de sistemas generales y su ejecución.

**CAPÍTULO TERCERO.
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Sección Primera
Disposiciones de carácter general.**

- Artículo 24.- Condiciones generales de edificación, urbanización y parcelación.
Artículo 25.- Eliminación de elementos degradantes.
Artículo 26.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas
Artículo 27.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.
Artículo 28.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.
Artículo 29.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés
Artículo 30.- Protección de la fauna.
Artículo 31.- Áreas erosionables o de erosión activa.
Artículo 32.- Áreas de protección de las aguas subterráneas.
Artículo 33.- Protección de cauces fluviales.
Artículo 34.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

**Sección Segunda.
Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e
instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable.**

- Artículo 35.- Actividades extractivas.
Artículo 36.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios.
Artículo 37.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.
Artículo 38.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.
Artículo 39.- Industrias agrarias.
Artículo 40.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.
Artículo 41.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.
Artículo 42.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo "A".
Artículo 43.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.



CAPÍTULO CUARTO.
VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Artículo 44.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.

TITULO TERCERO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

CAPITULO PRIMERO
LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

Artículo 45.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.
Artículo 46.- Zonificación pormenorizada superpuesta.
Artículo 47.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.

CAPITULO SEGUNDO
LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.

Artículo 48.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.
Artículo 49.- Contenido pormenorizado del uso residencial.
Artículo 50.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica.
Artículo 51.- Contenido pormenorizado del uso de equipamiento.
Artículo 52.- Contenido pormenorizado del uso de espacios libres.
Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicaciones y transporte.
Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios urbanos.

CAPITULO TERCERO
RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.

Sección Primera.
Determinaciones generales

Artículo 55.- Definición de parámetros.
Artículo 56.- La edificabilidad pormenorizada.
Artículo 57.- Parámetros generales de urbanización y edificación.

Sección Segunda.
Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas

Artículo 58.- Condiciones generales.
Artículo 59.- Régimen de edificación general de las parcelas residenciales (a).
Artículo 60.- Régimen particular de edificación de las parcelas residenciales "a.1".
Artículo 61.- Régimen particular de edificación de las parcelas residenciales "a.2".
Artículo 62.- Régimen particular de edificación de las parcelas residenciales "a.3".



- Artículo 63.- Régimen de edificación de la parcela de uso industrial (b.1).
Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Terciario (b.2).
Artículo 65.- Régimen de edificación de las parcelas de equipamiento (c).
Artículo 66.- Régimen de edificación de las subzonas de espacios libres (d).
Artículo 67.- Régimen de edificación de las subzonas de comunicaciones (e).
Artículo 68.- Régimen de edificación de subzonas de infraestructuras de servicios urbanos (f).

Sección Tercera.
Otras determinaciones.

- Artículo 69.- Mejora de la accesibilidad.

CAPITULO CUARTO
RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

- Artículo 70.- Régimen de uso de la parcela residencial ("a").
Artículo 71.- Régimen de uso de las parcelas de uso industrial ("b.1").
Artículo 72.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ("b.2").
Artículo 73.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento ("c").
Artículo 74.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").
Artículo 75.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").
Artículo 76.- Régimen de uso de la red viaria y vías ciclistas ("e.1" y "e.3").
Artículo 77.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").
Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento ("e.4").
Artículo 79.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1") y locales (f.2).
Artículo 80.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.
Artículo 81.- La dotación de aparcamientos para vehículos.

CAPITULO QUINTO
CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

- Artículo 82.- Modalidades de determinación de la calificación pormenorizada.
Artículo 83.- Formulación de estudios de detalle.
Artículo 84.- Los parámetros edificatorios y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.



TITULO CUARTO **LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

- Artículo 85.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.
- Artículo 86.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1 Áreas de Interés Geológico".
- Artículo 87.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2 Áreas de Protección de la avifauna".
- Artículo 88.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3 Áreas de Protección del Paisaje".
- Artículo 89.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.4 Áreas de Protección de captaciones de abastecimiento urbano y manantiales".
- Artículo 90.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.5 Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión".
- Artículo 91.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.6 Áreas Inundables".
- Artículo 92.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.7 Suelos potencialmente contaminantes".
- Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.8 Áreas acústicas".
- Artículo 94.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

TITULO QUINTO **RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO.**

- Artículo 95.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
- Artículo 96.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.
- Artículo 97.- Modalidades de regímenes de protección de los edificios y elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.
- Artículo 98.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.
- Artículo 99.- Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.
- Artículo 100.- Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado.

TITULO SEXTO **DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.**

- Artículo 101.- Categorización de los suelos urbanos.
- Artículo 102.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.
- Artículo 103.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticas.



- Artículo 104.- Plazos de ejecución.
Artículo 105.- Los coeficientes de ponderación de usos.
Artículo 106.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.
Artículo 107.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

TÍTULO SÉPTIMO.

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS.

CAPÍTULO I ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 108.- Condiciones generales de urbanización.

CAPÍTULO II ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Sección Primera.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN REFERENTES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES (parcelas "a").

Subsección 1ª.

Condiciones generales reguladoras de las edificaciones residenciales.

- Artículo 109.- Las cubiertas de las edificaciones y su tratamiento.
Artículo 110.- Los patios y sus condicionantes.
Artículo 111.- Espacios y elementos de uso común, de acceso y/o circulación en las edificaciones residenciales y en las distintas partes de las mismas.
Artículo 112.- Condiciones de insonorización y aislamiento acústico.

Subsección 2ª.

Condiciones generales de habitabilidad

- Artículo 113.- Condiciones generales.

Subsección 3ª.

Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a vivienda.

- Artículo 114.- Dimensión, composición y programa mínimo de la vivienda.
Artículo 115.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda.
Artículo 116.- Organización funcional de las viviendas.
Artículo 117.- Escaleras interiores de las viviendas.



Subsección 4ª

Locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

Artículo 118.- Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

Subsección 5ª

Locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales y destinados a usos autorizados de carácter no residencial.

Artículo 119.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.

Subsección 6ª

Locales destinados a uso de aparcamiento.

Artículo 120.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a aparcamiento.

Subsección 7ª

Condiciones reguladoras de la calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en las edificaciones residenciales.

Artículo 121.- Condiciones generales de las instalaciones.

Artículo 122.- Condiciones complementarias de las instalaciones.

Subsección 8ª

Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 123.- Condiciones generales de seguridad.

Artículo 124.- Protección de huecos, ventanas, desniveles y salidas a las terrazas.

Artículo 125.- Mirillas.

Artículo 126.- Salida a la cubierta.

Artículo 127.- Vallas de protección y/o precaución.

Subsección 9ª

Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 128.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

Artículo 129.- Tratamiento de los muros medianeros.

Artículo 130.- Tratamiento de los tendederos.

Artículo 131.- Las bajantes de pluviales.

Artículo 132.- Tratamiento de las fachadas en la planta baja u otras asimilables a ella.

Artículo 133.- Colocación de marquesinas, toldos y otros elementos asimilables en la planta baja u otras asimilables a ella.

Artículo 134.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.



Subsección 10ª

Condiciones de accesibilidad. Barreras arquitectónicas.

Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

- Artículo 135.- Condiciones generales de accesibilidad.
Artículo 136.- Justificación de la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes. Criterios generales.
Artículo 137.- Ámbito material de aplicación de la intervención expropiatoria.
Artículo 138.- Solicitud de expropiación.
Artículo 139.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.
Artículo 140.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Sección Segunda.

Ordenanzas de edificación referentes a las parcelas destinadas a usos no residenciales (parcelas "b", "c", "g", "h", "i")

Subsección 1ª.

Ordenanzas de edificación y uso de parcelas industriales (parcelas "b").

- Artículo 141.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético de edificaciones industriales.
Artículo 142.- Otras condiciones.

Subsección 2ª.

Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias (parcelas "c").

- Artículo 143.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Subsección 3ª.

Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario, infraestructuras de servicios y aparcamiento (parcelas "g", "h", "i").

- Artículo 144.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Sección Tercera.

Ordenanzas de intervención en el suelo no urbanizable.

- Artículo 145.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.
Artículo 146.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.
Artículo 147.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.
Artículo 148.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.
Artículo 149.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.



CAPÍTULO III. **ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

- Artículo 150.- Criterios generales de protección e integración ambiental.
- Artículo 151.- Medidas de carácter protector o preventivo.
- Artículo 152.- Medidas correctoras.
- Artículo 153.- Medidas compensatorias.
- Artículo 154.- Saneamiento de aguas residuales.
- Artículo 155.- Implantación de actividades ganaderas.

CAPÍTULO IV **ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.**

- Artículo 156.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad.
- Artículo 157.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad.
- Artículo 158.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia.
- Artículo 159.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.
- Artículo 160.- Tramitación de licencias.
- Artículo 161.- Condiciones y garantías generales para la efectividad de las licencias.
- Artículo 162.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.
- Artículo 163.- Abono de impuestos, tasas y derechos.
- Artículo 164.- Garantías registrales.
- Artículo 165.- Replanteo.
- Artículo 166.- Cambio en la dirección de obra.
- Artículo 167.- Modificaciones del contenido de las licencias.
- Artículo 168.- Prórroga de las licencias.
- Artículo 169.- Caducidad de las licencias.
- Artículo 170.- Deber de reparación y limpieza.
- Artículo 171.- Abandono de las obras.
- Artículo 172.- Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.
- Artículo 173.- Inspección de las obras y de los usos
- Artículo 174.- Extracción, depósito y transporte de escombros
- Artículo 175.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- **Ámbito de aplicación.**

Este Plan General de Ordenación Urbana se aplicará, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Urretxu.

Artículo 2.- **Condiciones de vigencia.**

1.- Este Plan General deroga las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Urretxu, aprobadas definitivamente mediante resolución foral de 21 de junio de 2011 (su texto refundido fue aprobado mediante resolución de 26 de junio de 2012), así como sus posteriores modificaciones y complementos y los planes urbanísticos (planes especiales y parciales) y los estudios de detalle promovidos y aprobados en su desarrollo, incluidas las determinaciones de todos ellos.

Se exceptúan de esa derogación los documentos urbanísticos que este Plan consolida de forma expresa (documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos").

2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo las que resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia con aquéllas

Artículo 3.- **Los documentos del Plan General y su carácter normativo u orientativo.**

1.- Documentos del Plan General.

Este Plan General contiene los siguientes documentos:

- * 1. Memoria.
 - 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
 - 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
 - 1.3. Informe de sostenibilidad ambiental – Estudio Ambiental Estratégico.
 - 1.4. Evaluación del Impacto de Género.
 - 1.5. Evaluación del Impacto Lingüístico.

- * 2. Normas Urbanísticas.
 - 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
 - 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
 - 2.3. Catálogo.



- * 3. Estudio de viabilidad económico-financiera. Programa de Actuación.
 - 3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera.
 - 3.2. Estudio de sostenibilidad económica.
 - 3.3. Programa de Actuación.

- * 4. Planos.
 - I Información.
 - II Proyecto.

- * 5. Resumen ejecutivo.

2.- Carácter normativo de los documentos.

La aprobación de este Plan General tiene los efectos previstos en la legislación urbanística vigente.

En términos generales, su contenido está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en la totalidad de sus documentos. En un sentido estricto, las determinaciones de carácter normativo son las incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas", y los planos "4.II Proyecto". A su vez, los restantes documentos tienen un objetivo fundamentalmente informativo, referencial o justificativo.

En caso de contradicción entre esos últimos documentos y los primeros, serán estos los que, salvo error manifiesto en su contenido, prevalezcan.

3.- Discordancias entre documentos.

- * Las discordancias que pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente¹.

- * Las determinaciones y mediciones de carácter físico (delimitación y medición de ámbitos, zonas, parcelas, etc.; alineaciones y rasante; etc.) realizadas sobre planos normativos digitales del Plan General prevalecerán, en caso de discrepancia y salvo error manifiesto en ellos, sobre las realizadas mediante métodos manuales en sus ediciones en papel, así como sobre las determinaciones numéricas y escritas reflejadas en los documentos de papel del Plan.

Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.

- 1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material se diferencian los siguientes tipos de determinaciones:
 - * Determinaciones de ordenación urbanística estructural.
 - * Determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada.

¹ Artículo 7, etc. de la Ley 2/2006.

- * Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- * Determinaciones reguladoras del régimen jurídico y de ejecución de la ordenación urbanística.
- * Otras determinaciones.

2.- La modificación de esas determinaciones se sujetará al procedimiento requerido, en cada caso, por su rango normativo y su contenido material, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente y en este Plan.

3.- Tienen el rango normativo propio de la ordenación urbanística estructural las determinaciones contenidas en:

- * Este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" y, más en concreto, en su Título Segundo.
- * El documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" y, en concreto, en el epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural".
- * Los planos del documento "II. Ordenación estructural".

La modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, salvo los reajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en este documento (artículos 44, etc.), cuya realización se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto.

4.- Tienen el rango propio de la ordenación urbanística pormenorizada las determinaciones contenidas en:

- * Este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" y, más en concreto, en su Título Tercero, así como las correspondientes previsiones de esa naturaleza del Título Sexto .
- * El documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" y, en concreto, en:
 - El epígrafe "IV Ordenación pormenorizada".
 - El plano "2. Zonificación pormenorizada".
 - El plano "3. Categorización del suelo".
- * Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y subzonas pormenorizadas destinadas a dotacionales públicas (sistemas generales y locales).
- * Las determinaciones restantes que, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, tienen ese mismo rango.

La modificación o complemento de esas determinaciones requerirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial) o de un estudio de detalle (en el caso de que los reajustes sean acordes con su campo de intervención, conforme a lo establecido en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes).

De igual manera, su modificación podrá realizarse mediante un expediente de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración de su rango y naturaleza pormenorizada.



5.- Son determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en:

- * Este documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" y, más en concreto, en su Título Sexto.
- * El documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" y, en concreto, en:
 - El epígrafe "VII. Régimen de ejecución pormenorizado".
 - El plano "4. Condiciones de ejecución urbanística".

Su rango normativo es el establecido, en cada caso, en la: legislación vigente; el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General; los proyectos promovidos para la ejecución de la ordenación urbanística (Programa de Actuación Urbanizadora; proyectos de reparcelación, expropiación, etc.; proyectos de obras de urbanización; etc.).

Su modificación o complemento se ajustará a los criterios establecidos, en cada caso, en la legislación vigente, salvo los ajustes acordes con los márgenes de tolerancia establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

6.- El rango normativo de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en este Plan es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

Su modificación y/o complementación se adecuará a lo establecido, en cada caso, en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

7.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas (Catálogo del Patrimonio Urbanístico, Ordenanzas de Urbanización y Edificación, etc.), que tienen el rango establecido para cada una de ellas en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, incluido este Plan General.

Su modificación o complementación se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en dichas legislación y planeamiento.

8.- Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como una transposición de ellas.

Debido a ello, a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance se estará a lo dispuesto en cada caso en esas disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen.

En los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones entre, por un lado, este Plan y, por otro, esas otras disposiciones o instrumentos, se estará a lo establecido en éstos.

9.- En el documento "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" se determina el régimen urbanístico específico de cada ámbito a modo de desarrollo o concreción de las previsiones del documento "2.1. Normas Urbanísticas Generales". Debido a ello, en cada ámbito las previsiones de aquél documento serán de aplicación preferente a las de este.



Artículo 5.- Modificación del Plan General.

1.- Justificación de la modificación.

- A.- Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente tanto en lo referente a su contenido como a su tramitación
- B.- Deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una justificación expresa de sus razones y objetivos, así como una descripción adecuada y suficiente de su contenido y alcance, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente¹.
- C.- 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, salvo que tengan una importancia secundaria y/o sean consecuencia necesaria y directa de otras que se hayan señalado y justificado de forma expresa.

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística.

- A.- Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.
- B.- El Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y la consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia en el marco de las futuras modificaciones de este Plan que conlleven un incremento de la edificabilidad residencial. En esos casos se entenderá cumplido el referido estándar legal sin perjuicio de que en cada expediente deban justificarse y determinarse, entre otras, las siguientes cuestiones: la suficiencia del exceso dotacional existente para dar cobertura al incremento de edificabilidad urbanística residencial previsto; el levantamiento de la carga referente a esa dotación mediante el abono, en su caso, de su valor económico.

3.- Alcance y contenido de las modificaciones.

Las modificaciones de determinaciones estructurales del Plan, consideradas de forma autónoma o conjuntamente con otras modificaciones anteriores, cuyo alcance y contenido supere los límites de referencia establecidos a ese respecto por la legislación urbanística vigente, deberán tramitarse bajo la figura de revisión del Plan General.

4.- Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente².

Artículo 6.- Revisión del Plan General.

¹ Artículos 105, etc. de la Ley 2/2006.

² Artículo 107, etc. de la Ley 2/2006.



- 1.- Se procederá a la revisión integral del Plan General:
 - A.- En los supuestos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes¹
 - B.- En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas previstas en este Plan.
 - C.- Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.
 - D.- En los supuestos en los que lo acuerde la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad.
- 2.- Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio. Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos.
- 3.- A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral o parcial anteriores se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración del o de los necesarios informes, tanto de la situación existente en los ámbitos y materias afectados en cada caso, como de la conveniencia o no de las citadas revisión integral o parcial.

Artículo 7.- Las Ordenanzas municipales.

- 1.- Mantendrán su vigencia, en tanto sean derogadas o sustituidas, salvo manifiesta contradicción, las Ordenanzas siguientes:
 - * Civismo, uso y limpieza de la vía pública y protección de paisaje urbano.
 - * Tráfico.
 - * Locales para cuadrillas.
 - * Edificación y uso.
 - * Venta ambulante.
 - * Subvenciones.
 - * Entreplantas.
 - * Columbario.

¹ Artículo 33, etc. del Decreto 105/2008.

- * Accesibilidad viviendas.
- * Terrazas y veladores.
- * Ruido.
- * Animales.

2.- En desarrollo de este Plan General y complementariamente a la adaptación de las anteriores a él se promoverán, entre otras, las correspondientes Ordenanzas de Urbanización para la determinación de las medidas de urbanización del espacio público, de conformidad con los criterios expuestos en el Título Séptimo de este documento.

Artículo 8.- El Plan General y la igualdad de mujeres y hombres.

El Plan General contribuye con sus propuestas al logro de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres en el uso, acceso y disfrute de los medios urbanos y rurales, y de los recursos urbanísticos ordenados en ellos.

Se adecua a las disposiciones legales vigentes en la materia al tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de la ciudad

TITULO SEGUNDO **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

CAPITULO PRIMERO. **LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

Sección Primera. **Los usos urbanísticos.**

Artículo 9.- Tipos de usos urbanísticos.

1.- Tipos básicos de usos urbanísticos.

A los efectos de regular su implantación, se distinguen los siguientes tipos básicos de usos urbanísticos:

A.- En atención a su naturaleza o contenido.

- * Usos residenciales.
- * Usos de actividades económicas.
- * Usos de equipamiento comunitario.
- * Usos de espacios libres.
- * Usos de comunicación y transporte.
- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos.
- * Usos rurales y de explotación de recursos primarios.



B.- En atención a su relevancia en la zona global, así como a la viabilidad o inviabilidad y a las condiciones de su implantación:

- * **Uso característico o propiciado:**
Se considera como tal el uso predominante en una determinada zona global, en atención a su calificación urbanística.
- * **Uso admisible:**
Se considera como tal el uso distinto del característico autorizable en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.

La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje, como a su emplazamiento en las correspondientes partes de la parcela y/o edificación.

- * **Uso prohibido.**
Se considera como tal el uso no autorizable en una zona global por su incompatibilidad con su naturaleza y destino funcional.

E.- En atención a su régimen jurídico:

- * **Uso público:**
Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre o previsión adecuada y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o plano. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con la formalización del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
- * **Uso privado:**
Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada no sujetos a uso público.

La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo su rasante. Se exceptúa el mantenimiento, reparación, reposición y limpieza de la urbanización privada sujeta a servidumbre de uso público en su superficie que corresponderá al Ayuntamiento; la ejecución y el abono de las obras y actuaciones de impermeabilización de los espacios sujetos a dicha servidumbre constituye una obligación de los propietarios privados de esos espacios.

2.- Los usos de servicios básicos

Los usos y elementos dotacionales de las redes de sistemas generales y locales públicos y privados vinculados al cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales y que no requieran de edificabilidad física son usos de servicios básicos que se considerarán autorizados en las zonas globales y subzonas pormenorizadas de suelo urbano y urbanizable sin la necesidad de la expresa indicación de esa circunstancia y salvo que específicamente se señale lo contrario en el planeamiento urbanístico vigente. En el supuesto de que requieran de edificabilidad física, esta deberá estar prevista en el correspondiente documento urbanístico.

Asimismo se incluyen entre dichos usos de servicios básicos los siguientes: usos de comunicación y transporte públicos (circulación peatonal, ciclista, rodada motorizada; aparcamiento; etc.); espacios libres públicos; equipamiento público; infraestructuras de servicios urbanos; cualesquiera otros que la legislación vigente asimile a los anteriores para que la zona global y subzona pormenorizada cuente con los servicios urbanos necesarios.

También tienen esa misma condición las dotaciones e instalaciones públicas y privadas necesarias para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas (electrolíneas...), los cuartos de basura, los aparcamientos de bicicletas u otras requeridas por las disposiciones legales y el planeamiento vigentes.

3.- Condiciones aplicables a los usos autorizables (característicos y admisibles).

A.- La consideración de un uso urbanístico como autorizable no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación, así como el cumplimiento de los requisitos funcionales y operativos que puedan determinarse en ellos.

B.- Asimismo, incluso en el supuesto de que un uso determinado haya sido considerado con carácter genérico como uso autorizable por el planeamiento urbanístico, 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 la ordenación establecida por dicho planeamiento vigente en lo referente a:

- * Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.
- * La dotación y características de los aparcamientos.
- * La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.
- * La emisión de ruidos y vibraciones.
- * Otros extremos que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones definidas para el ámbito afectado.



4.- Reajuste o complementación de los tipos de usos.

Los tipos de usos expuestos en este artículo constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar (autorizando o prohibiendo su implantación) los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Además, el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan podrá reajustar y/o complementar dichos tipos de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente. En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las citadas previsiones de este Plan.

Artículo 10.- Contenido básico de los usos urbanísticos.

1.- Uso residencial.

Comprende el alojamiento estable y no sujeto a contraprestación de carácter comercial de persona(s), familia(s) o unidad(es) de convivencia, sin perjuicio de su complementación con otros usos autorizados en el planeamiento urbanístico y en las disposiciones legales vigentes.

2.- Uso de actividades económicas.

Comprende el desarrollo de actividades económicas de carácter productivo (industrial, almacenes...), terciario (comercial, oficinas, actividades turísticas...), tecnológico (relacionadas con las tecnologías de la información y la comunicación –TIC-...) y cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se excluyen los usos de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, ganaderos, extractivos...) incluidos entre los usos rurales.

3.- Usos de equipamiento comunitario.

Comprenden las actividades de prestación a la ciudadanía de los servicios necesarios para la correcta satisfacción y respuesta a los objetivos relacionados con: la educación; la salud; el esparcimiento; el enriquecimiento cultural; el deporte; el bienestar personal y colectivo; el alojamiento y la asistencia; la mejora de la calidad de vida; las actividades de la Administración e institucionales; cualesquiera otras asimilables a las anteriores.

Se incluyen asimismo otras actividades relacionadas con la promoción, consecución, etc. de objetivos de interés general relacionados con: la implantación y el fomento de actividades económicas; la regeneración y renovación de áreas obsoletas; la potenciación de espacios de centralidad en los barrios; la implantación y activación de servicios de proximidad; etc.



Dichas actividades pueden ser desarrolladas (desde una perspectiva urbanística):

- * En régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro (equipamiento público).
- * En régimen de titularidad privada, de carácter lucrativo.
Se incluyen entre estas las actividades desarrolladas por la Cruz Roja, las iglesias, etc.

4.- Usos de espacios libres.

Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, situados tanto en el medio urbano como en el rural.

Se incluyen asimismo otros usos asociados a la existencia, preservación y utilización de elementos territoriales significativos (cauces fluviales, playas, litoral...), al mantenimiento de la realidad natural, los valores paisajísticos, etc. de determinados terrenos y entornos, etc.

5.- Usos de comunicación y transporte.

Comprenden las actividades destinadas al desplazamiento, tránsito, etc. de personas y mercancías, cualquiera que sea el modo de transporte, de vehículo y de red o infraestructura que se utilice para ello: público o privado; peatonal, bicicleta; silla de ruedas, vehículo motorizado, etc.; red viaria (itinerarios peatonales o ciclistas; calles; carreteras; etc.), ferrocarril, transporte aéreo o fluvial, etc.

6.- Usos de infraestructuras de servicios urbanos.

Comprende el uso y explotación de las distintas redes e instalaciones de suministro de servicios (energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, tratamiento de los residuos...) al conjunto de la población, así como los correspondientes usos auxiliares.

7.- Usos rurales y de explotación de recursos primarios.

Comprende las actividades que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del suelo no urbanizable y del litoral. Se distinguen las modalidades siguientes:

- * Protección ambiental:
 - Conservación.
 - Mejora ambiental.
 - Actividades científico-culturales.
- * Ocio y esparcimiento.
 - Recreo extensivo.
 - Recreo intensivo.
 - Actividades cinegéticas.



* Aprovechamiento de recursos primarios.

- Agricultura.
- Ganadería.
- Forestal.
- Industrias agrarias.
- Actividades extractivas.

Esas actividades y modalidades, incluida su definición y contenido, son las establecidas en los vigentes planes territoriales¹, complementadas en los términos establecidos en este Plan.

Sección Segunda.
La edificabilidad.

Artículo 11.- La edificabilidad urbanística estructural.

1.- Criterios generales.

- * La edificabilidad urbanística asignada a las zonas globales destinadas a usos lucrativos tiene rango de determinación estructural y se determina en el epígrafe III del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", así como en el Capítulo Tercero del Título Segundo de estas Normas Urbanísticas Generales en lo referente al suelo no urbanizable.

En todo caso, esa edificabilidad se complementa con la correspondiente a los espacios e instalaciones que, sin estar expresamente previstos en los citados documento y artículos, se proyecten para la mejora de las condiciones de accesibilidad universal y de eficiencia energética de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, en los términos y con el alcance establecidos en las disposiciones legales vigentes². Se autoriza la ejecución e implantación de construcciones e instalaciones con esos fines sin que sean computables a los efectos del cálculo y la determinación de la edificabilidad prevista en este Plan.

- * Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

¹ Los planes territoriales vigentes en este momento son, en concreto, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobado definitivamente mediante Decreto de 16 de setiembre de 2014).

² Artículos 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, 49 de la Ley 3/2015, etc.

- * La edificabilidad urbanística estructural autorizada bajo la rasante de una zona global es la resultante de los criterios siguientes:
- La determinada de manera expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.
 - En los restantes supuestos, la resultante en el conjunto de las parcelas lucrativas ordenadas en las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable, vinculada bien a tres plantas bajo rasante autorizadas en cada una de ellas, bien al número de plantas existente en los supuestos en los que sea superior a tres.
 - En el suelo no urbanizable se corresponde con la vinculada a las plantas bajo rasante autorizadas en él. En los supuestos en los que no se determine y se justifique su necesidad, se corresponde con la equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada sobre rasante.
 - Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se considerarán reajustadas en los términos y con el alcance necesarios para garantizar la protección de la edificación afectada en cada caso. Dicho reajuste podrá conllevar la reducción de la edificabilidad bajo rasante o incluso su eliminación.

2.- Formas de determinación de la edificabilidad:

La edificabilidad asignada a una zona global puede ser determinada de forma:

- * Indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación autorizada sobre y bajo rasante, o, en su caso, de la consolidación de la forma de las edificaciones existentes.
- * Directa, mediante la determinación bien de la edificabilidad total autorizada sobre rasante, bien de un índice de edificabilidad referente a su superficie $-m^2(t)/m^2-$.

En ese supuesto, la edificabilidad autorizada bajo rasante podrá ser determinada asimismo de forma directa, o, en su caso, de manera indirecta mediante la regulación de la forma de la edificación bajo rasante.

A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad y de su cómputo se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable $-m^2(t)-$.

Sección Tercera.

Las zonas globales y su régimen urbanístico.

Artículo 12.- Los tipos de zonas globales y su delimitación.

1.- La calificación global.

La calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales, y en la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea a todo su ámbito.



Se distinguen los distintos tipos de zonas globales siguientes:

- * A. Zona Residencial.
 - A.1. Casco Histórico.
 - A.2. Edificación abierta.
 - A.3. Bajo desarrollo.

- * B. Zona de Actividades Económicas.
 - B.1. Zonas industriales.
 - B.2. Zonas terciarias.

- * Sistemas Generales (S.G.).
 - C. Equipamiento Comunitario (S.G.).
 - D. Espacios Libres (S.G.)
 - D.1. Espacio libre urbano (S.G.).
 - D.2. Espacio libre rural (S.G.)
 - E. Redes de Comunicación y Transporte (S.G.)
 - E.1. Red viaria (S.G.).
 - E.2. Red ferroviaria (S.G.).
 - E.3. Vías ciclistas (S.G.).
 - F. Infraestructuras de Servicios (S.G.).

- * G. Zonas Rurales:
 - G.1. Protección especial.
 - G.2. Mejora ambiental.
 - G.3. Forestal.
 - G.4. Zona agroganadera y campiña.
 - . G.4.1 Alto valor estratégico.
 - . G.4.2 Paisaje rural de transición.
 - G.5. Protección de aguas superficiales.

2.- Delimitación de las zonas globales.

Las zonas globales delimitadas en este Plan son las reflejadas en los siguientes planos: "II.1 Zonificación global del suelo no urbanizable" y "II.2 Zonificación global del medio urbano (suelos urbano + urbanizable)".

3.- Régimen urbanístico de las zonas globales.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de las zonas globales es el establecido en los siguientes artículos de este documento, reajustado o complementado en los términos expuestos en el documento "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.



Artículo 13.- Régimen urbanístico de la zona global "A Zona Residencial".

1.- Definición.

Zona global configurada por asentamientos destinados preferentemente a usos residenciales situados o proyectados en el suelo urbano del municipio, cualquiera que sea su morfología y tipología, complementados con los restantes que se autorizan en este Plan.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito que corresponda.

3.- Régimen de uso.

* Uso característico: residencial.

* Usos admisibles:

- Usos de actividades económicas en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- Usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- Usos de servicios básicos (espacios libres; comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).

* Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados usos de servicios básicos o auxiliares de los usos característicos o admisibles.

Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de titularidad y uso privado y/o patrimonial.

5.- Tipologías de zonas residenciales:

- A.1. Zona residencial de Casco Histórico.

Se trata de la zona configurada por la presencia de, preferentemente, asentamientos residenciales con morfología de casco histórico a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico.



Sin perjuicio de las salvedades y reajustes que se justifiquen tanto en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y la morfología espacial, visual y edificatoria de la zona, y se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El régimen de edificación es el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, tanto en este mismo documento (régimen edificatorio establecido en él para las parcelas "a.1 Residencial de casco histórico", así como para las restantes que, en su caso, se ordenen en la zona), como en las citadas Normas Particulares de este Plan General y en el también mencionado planeamiento pormenorizado.

El tamaño medio mínimo de vivienda en estas zonas se fija en 50 m²(t) por vivienda.

- A.2. Zona residencial de Edificación abierta.

Se trata de la zona configurada por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados, así como de patios interiores.

El régimen de aplicación es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:

- El régimen edificatorio propio de las parcelas "a.3 Residencial de edificación abierta" características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

El tamaño medio mínimo de vivienda en estas zonas se fija en 90 m²(t) por vivienda.

- A.3. Zona residencial de Bajo desarrollo.

Se trata de la zona configurada por la presencia de edificios de vivienda aislados, con parcela alrededor, con un limitado número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados.

El régimen de aplicación es el resultante de la consideración conjunta de, preferentemente y entre otros extremos:

- El régimen edificatorio propio de las parcelas "a.4 Residencial de bajo desarrollo" características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

El tamaño medio mínimo de vivienda en estas zonas se fija en 125 m²(t) por vivienda.



Artículo 14.- Régimen urbanístico de la zona global "B. Zona de actividades económicas".

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de actividad económica en sus distintas situaciones (productivos, terciarios...), ubicada en el medio urbano del municipio.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso.

- * Uso característico: usos de actividad económica en las distintas modalidades previstas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * Usos admisibles:
 - Usos residenciales: en los supuestos establecidos en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (documento "2.2" de este Plan).
 - Los usos de equipamiento en las modalidades y condiciones establecidas en este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - Usos de servicios básicos (espacios libres; comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, así como usos de servicios básicos.
- * Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles: el porcentaje máximo de la edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.

4.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de titularidad y uso privado y/o patrimonial.

5.- Tipologías de zonas de actividades económicas:

- B.1. Zonas industriales.

Se trata de las zonas destinadas, preferentemente, a usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos industriales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones e instalaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.



El régimen de aplicación es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

- * El régimen edificatorio propio de las parcelas "b.1 Uso industrial", características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- * Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

- B.2. Zonas terciarias.

Se trata de las zonas destinadas a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad de los denominados usos terciarios, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

El régimen de aplicación es el resultante de la consideración conjunta de, entre otras, las determinaciones siguientes:

- * El régimen edificatorio propio de las parcelas "b.2 Uso terciario", características de esta zona, establecido en este mismo documento.
- * Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

Artículo 15.- Régimen urbanístico de la zona global "C. Equipamiento comunitario" (Sistema General).

1.- Definición.

Zona global destinada de forma exclusiva o predominante a usos de equipamiento comunitario en sus distintas modalidades (docente, sanitario, deportivo, cultural...), situada o proyectada en los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable del municipio, de titularidad pública o privada e integrada en la red de sistemas generales del municipio.

2.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en la Norma Particular del ámbito del que forma parte la zona global.

3.- Régimen de uso:

- * Uso característico: usos de equipamiento comunitario, en todas sus modalidades.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Uso de vivienda, exclusivamente como auxiliar de los usos característicos, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan y, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - Usos de actividades económicas, en los supuestos y condiciones establecidos en este Plan y, en su caso, en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- * Condiciones generales de autorización e implantación de los usos admisibles en las zonas globales de equipamiento privado: el porcentaje máximo de la edificabilidad sobre rasante destinada a usos admisibles será equivalente al 40% de la edificabilidad total sobre rasante de la zona global del correspondiente ámbito o subámbito urbanístico.



4.- Régimen jurídico:

- * Titularidad pública o privada, de acuerdo con lo que se establezca en cada caso por la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
- * Los equipamientos generales (S.G.) situados en el suelo no urbanizable son de titularidad y uso privado / patrimonial y/o de dominio público.

Artículo 16.- Régimen urbanístico de las zonas globales "D. Espacios libres (Sistema General)".

1.- Modalidades de espacios libres generales.

- * D.1 Espacio libre urbano (S.G.).
- * D.2 Espacio libre rural (S.G.).

2.- Zona "D.1. Espacio libre urbano (S.G.)".

A.- Definición.

Espacio libre de dominio público destinado a usos de ocio y expansión del conjunto de la población, situado en el medio urbano.

Está adscrito al cumplimiento del estándar urbanístico público de la red del sistema general de espacios libres establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes¹.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

- * El determinado en este Plan en consonancia con los objetivos propios de esta zona global.
- * Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico establecido para esta zona global y adecuadas para la implantación y el desarrollo de los usos característicos y admisibles.
- * Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos característicos y admisibles, en los términos y supuestos previstos en este Plan y en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen de uso.

- * Usos característicos: usos de espacios libres, así como usos auxiliares de los mismos.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Uso comercial de 1ª categoría (kioscos, etc. de carácter temporal o provisional).
 - Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el uso de espacio libre.
 - Usos de servicios básicos.
- * Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o como usos de servicios básicos.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titular: Ayuntamiento de Urretxu).

¹ Artículos "54.2.a" y 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006; art. "5.1.a" del Decreto 123/2012; etc.

2.- Zona "D.2. Espacio libre rural (S.G.)".

A.- Definición.

Esta zona se corresponde con los parques rurales del municipio, integrados en la red de sistemas generales de esa naturaleza.

Está adscrito al cumplimiento del estándar urbanístico público de la red del sistema general de espacios libres establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes¹.

B.- Régimen de edificación y uso.

- * El determinado en este Plan en consonancia con los objetivos propios de esta zona global. Se incluye asimismo la mejora ambiental allí dónde expresamente se propone en los planos de este documento
- * Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico establecido para esta zona global y adecuadas para la implantación y el desarrollo de los usos característicos y admisibles, y se autoriza su ampliación según lo dispuesto en el artículo 66 de estas Normas.
- * Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos característicos y admisibles, en los términos y supuestos previstos en este Plan, promoviéndose para ello en su desarrollo un Plan Especial. En tanto se proceda a su formulación, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, y se autorizan, exclusivamente, las actividades relacionadas con el destino de la zona a espacio libre público

C.- Régimen de uso:

- * Usos característicos: usos de espacios libres, así como usos auxiliares de los mismos. Se incluye asimismo la mejora ambiental allí dónde expresamente se propone en los planos de este documento.
- * Usos compatibles o admisibles:
 - Uso comercial de 1ª categoría (kioscos, etc. de carácter temporal o provisional) en la zona de esparcimiento de Santa Bárbara.
 - Usos de equipamiento en las modalidades compatibles con el uso de espacio libre.
- * Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, ni considerados como auxiliares de los usos característicos y admisibles, o como usos de servicios básicos.

D.- Régimen de dominio: titularidad pública.

Artículo 17.- Régimen urbanístico de las zonas globales "E. Redes de comunicación y transporte (Sistema General)".

1.- Modalidades de zonas globales.

- * E.1. Red viaria (S.G.).
- * E.2. Red ferroviaria (S.G.).
- * E.3. Vías ciclistas (S.G.).

¹ Artículos "54.2.a" y 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006; art. "5.1.a" del Decreto 123/2012; etc.

2.- Zona "E.1. Red viaria (S.G.)".

A.- Definición.

Zona conformada por el conjunto de las infraestructuras viarias de carácter estructural del municipio.

B.- Edificabilidad urbanística.

La vinculada a los usos característicos y admisibles en esta zona global en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: usos de comunicación y transporte en las modalidades propias de la red viaria (circulación rodada motorizada; circulación peatonal; circulación ciclista; aparcamiento; etc.).
- * Usos admisibles: espacios libres; usos productivos (gasolineras y electrolineras), comerciales y equipamentales de carácter auxiliar o complementario de la red viaria.
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de la red viaria o usos de servicios básicos.

D.- Régimen jurídico.

- * Es una zona de titularidad y uso público (titular: Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Urretxu).
- * Complementariamente, son o pueden ser de titularidad privada las construcciones e instalaciones situadas en las márgenes de las redes viarias, destinadas a usos complementarios o auxiliares de ellas y acordes con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (alojamiento, estaciones de servicio o gasolineras, electrolineras, usos comerciales...).

3.- Zona "E.2. Red ferroviaria (S.G.)".

A.- Definición.

Zona conformada por la red ferroviaria del Estado.

B.- Edificabilidad urbanística.

La determinada en este Plan de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: ferroviario.
- * Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
Se incluyen los usos de actividades económicas, de equipamiento y las infraestructuras de servicios urbanos en la medida en que sean acordes o compatibles con lo establecido en las citadas disposiciones legales.
- * Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.



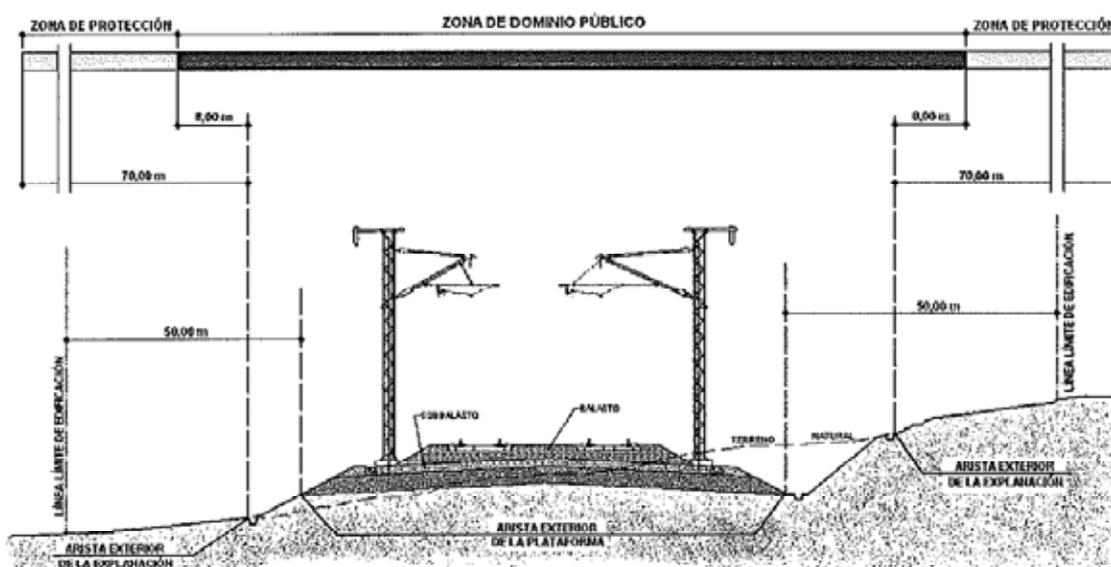
D.- Régimen jurídico.

Es una zona de titularidad y uso público (titular: Administración Central).

El régimen de implantación de edificaciones, instalaciones y usos en esta zona será el establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. Se tendrán asimismo en cuenta el dominio, la zona de protección y la línea de edificación que resultan de la aplicación de la LSF y del presente PGOU.

De acuerdo con la LSF, con carácter general serán de aplicación las limitaciones a la propiedad:

- Zona de dominio público: 8 metros a cada lado de la plataforma, medidos desde la arista exterior de la explanación. La Ley define dicha arista como la línea de intersección entre el talud (de desmorte o terraplén) o muro de sostenimiento colindante con el terreno natural.
- Zona de protección: 70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de la edificación: 50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Se considera arista exterior de la plataforma al borde exterior de la estructura construida sobre la explanación, que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes.



De acuerdo con la LSF, en el suelo urbano y urbanizable serán de aplicación las limitaciones a la propiedad:

- Zona de dominio público: 5 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: 8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

De acuerdo con la LSF, en el caso de zona urbana, la línea límite de la edificación se situará a 20 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma.

4.- Zona "E.3. Vías ciclistas (S.G.).

A.- Definición.

Zona conformada por la red de vías ciclistas de carácter estructural del municipio.

B.- Edificabilidad urbanística.

La vinculada a los usos característicos y admisibles en esta zona global en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: usos de comunicación y transporte en las modalidades propias de la red ciclista (circulación ciclista; circulación peatonal; aparcamiento e bicicletas; etc.).
- * Usos admisibles: espacios libres; usos comerciales y equipamentales de carácter auxiliar o complementario de la red viaria.
- * Usos prohibidos: los usos no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de la red ciclista.

D.- Régimen jurídico.

- * Es una zona de titularidad y uso público (titular: Diputación Foral de Gipuzkoa / Ayuntamiento de Urretxu).

Artículo 18.- Régimen urbanístico de la zona global "F. Infraestructuras de servicios urbanos (Sistema General)".

1.- Definición.

Zona destinada al mantenimiento o implantación de infraestructuras de servicios urbanos de carácter general. Su calificación como tal está asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos en condiciones que justifiquen su consideración como zona global diferenciada.

2.- Edificabilidad urbanística.

La vinculada a los usos característicos y admisibles en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

3.- Régimen de uso.

- * Uso característico: infraestructuras de servicios urbanos en las distintas modalidades establecidas en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- * Usos admisibles: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * Usos prohibidos: los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.



4.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso público o privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Artículo 19.- Régimen urbanístico de las zonas rurales (G).

1.- Modalidades de zonas globales rurales.

Se diferencian las diversas modalidades de zonas rurales siguientes:

- * G.1 Protección especial.
- * G.2. Mejora ambiental.
- * G.3. Forestal.
- * G.4. Agroganadera y de campiña.
 - G.4.1. Agroganadera y de campiña. Alto valor estratégico.
 - G.4.2. Agroganadera y de campiña. Paisaje rural de transición.
- * G.5. Protección de aguas superficiales.

2.- Zona global "G.1 Protección especial".

A.- Definición.

Zona conformada por ámbitos y espacios situados en el medio rural del municipio a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales, ambientales, paisajísticos, etc.

B.- Régimen general de edificación.

El determinado en este Plan en consonancia con los objetivos de protección de la zona.

C.- Régimen general de uso.

- * Uso característico:
 - Protección ambiental.
 - Usos forestales.
- * Usos admisibles: ocio y esparcimiento, otros usos rurales, usos de equipamientos e infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y condiciones compatibles con los objetivos de protección de la zona.
Los usos de equipamiento únicamente se autorizan en edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas.
- * Usos prohibidos: los no incluidos entre los característicos y admisibles, ni considerados como auxiliares de ellos.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.



7.- Zona global "G.2. Mejora ambiental".

A.- Definición.

Zona regulada, entre otros, en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada a las zonas degradadas y suelos marginales situados en el medio rural del municipio, entre los que se incluyen los vertederos, para los que se propone una evolución hacia mayores grados de calidad ambiental.

También se incluyen en esta categoría las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas. Su ordenación y tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los resultantes de las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos de mejora ambiental de la zona.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Las actividades extractivas (canteras) existentes, tanto activas como abandonadas quedan sujetas al régimen de edificación resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.

C.- Régimen de uso.

* Criterios generales:

- Uso característico: protección y mejora ambiental.
- Usos admisibles: los establecidos en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.
Se incluyen entre ellos los siguientes usos: ocio y esparcimiento; prácticas ganaderas y forestales (sin construcción o instalación auxiliares); infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social en edificaciones preexistentes y construidas en su día previa concesión de la correspondiente licencia municipal.
- Usos prohibidos: los establecidos en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

* Criterios específicos referentes a las actividades extractivas (canteras) existentes.

Dichas actividades quedan sujetas al régimen de uso resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las concesiones y/o autorizaciones mineras otorgadas en cada caso.



D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

8.- Zona global "G.3. Forestal".

A.- Definición.

Zona regulada, entre otros, en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal. Está asociada a terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por aptitudes de uso futuro, presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, como plantaciones de especies alóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino Radiata.

La determinada en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en el citado PTS.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los objetivos planteados en la zona global.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: forestal.
- * Usos admisibles: los establecidos en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan. Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; restantes usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y construidas en su día previa concesión de la correspondiente licencia municipal.
- * Usos prohibidos: los establecidos en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.



9.- "G.4.1 Agroganadera y de campiña. Alto valor estratégico".

A.- Definición.

Zona conformada por terrenos que, en atención a sus condicionantes naturales, son especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura. Está regulada en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en el citado PTS.

Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: usos agrícolas.
- * Usos admisibles: los establecidos en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan. Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; restantes usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; infraestructuras (excluidas las instalaciones técnicas de tipo A); viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y construidas en su día previa concesión de la correspondiente licencia municipal.
- * Usos prohibidos: los establecidos en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

10.- Zona global "G.4.2 Agroganadera y de campiña. Paisaje rural de transición".

A.- Definición.

Zona conformada por terrenos en transición entre la zona forestal y los suelos agrarios de alto valor estratégico. También está regulada en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

B.- Régimen de edificación y edificabilidad:

El determinado en este Plan, en consonancia con los criterios establecidos en el citado PTS.



Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes acordes con el régimen urbanístico y de usos establecido para esta zona global, y adecuadas para la implantación de dichos usos.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados, en los términos y supuestos previstos en este Plan.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: usos agrícolas.
- * Usos admisibles: los establecidos en el citado Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan. Se incluyen entre ellos los siguientes usos: protección ambiental; ocio y esparcimiento; restantes usos rurales o de aprovechamiento de recursos primarios; infraestructuras; usos residenciales vinculados a explotaciones agrarias; viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias y usos de utilidad pública e interés social, exclusivamente en edificaciones preexistentes y construidas en su día previa concesión de la correspondiente licencia municipal; etc.
- * Usos prohibidos: los establecidos en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, complementados en los términos establecidos en este Plan.

D.- Régimen jurídico.

Es una zona de uso privado y/o patrimonial.

11.- Zona global "G.5. Protección de aguas superficiales".

A.- Definición.

Zona regulada en el vigente Plan Territorial Sectorial de márgenes de Ríos y Arroyos. Incide en los cauces fluviales que discurren por el medio rural del municipio, así como en sus bandas de protección, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en dicho PTS.

B.- Edificabilidad: excluida.

C.- Régimen de uso.

- * Uso característico: los establecidos en el citado PTS, complementados con las actividades de piscicultura.
- * Usos admisibles: los establecidos en el citado PTS.
- * Usos prohibidos: los establecidos en el citado PTS.

D.- Régimen jurídico.

Esta es una zona de uso público (en la parte coincidente con el dominio público hidráulico) y privado (en la parte coincidente con la zona de protección del cauce fluvial situada fuera de dicho dominio).



Artículo 20.- Zonificación global superpuesta.

- 1.- Régimen de zonificación global resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más zonas globales distintas ordenadas en este Plan General.
- 2.- El régimen urbanístico de cada una de esas zonas globales es el establecido para ella en este Plan, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

CAPITULO SEGUNDO. RÉGIMEN JURÍDICO, DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 21.- La estrategia de la evolución urbana.

La estrategia de evolución y desarrollo urbano se ajustará a las previsiones establecidas en este Plan General, incluidas las referentes a la clasificación urbanística del suelo, al programa de formulación del planeamiento pormenorizado, de ocupación del suelo y de ejecución de la ordenación urbanística planteada.

Artículo 22.- La clasificación urbanística del suelo.

1.- Clases de suelo.

A.- Los terrenos del término municipal de Urretxu se integran en las siguientes clases de suelo:

- * Suelo urbano.
- * Suelo urbanizable.
- * Suelo no urbanizable.

B.- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable se incluyen en la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

2.- Delimitación de las clases de suelo.

La delimitación de las citadas clases de suelo es la reflejada en el plano "II.4" del documento "4. Planos" de este Plan.

Artículo 23.- La red de sistemas generales y su ejecución.

Las previsiones generales de obtención de los suelos afectados y de ejecución y financiación de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales del municipio, incluidas las referentes a su inclusión o adscripción a los desarrollos urbanísticos planteados en este Plan, son los expuestos en él (documentos "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución", "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos", etc.).



CAPÍTULO TERCERO.
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección Primera
Disposiciones de carácter general.

Artículo 24.- Condiciones generales de edificación, urbanización y parcelación.

1.- Autorización previa

La implantación de nuevas construcciones y la realización de obras de sustitución de edificaciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable están condicionadas a la previa obtención de los informes o autorizaciones que, en su caso y además de los de carácter urbanístico, resulten necesarios de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

2.- Consolidación.

A.- Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes con sus actuales parámetros edificatorios (emplazamiento, número de plantas, altura...) siempre que se adecuen al conjunto de las condiciones siguientes:

- * Las previsiones establecidas en las disposiciones legales, incluidos los instrumentos de ordenación territorial, vigentes.
- * El régimen urbanístico establecido en este Plan para la zona global en la que se integren.
- * El régimen urbanístico establecido en el planeamiento consolidado por este Plan y/o a promover en su desarrollo.

B.- Las edificaciones e instalaciones existentes que, disponiendo de licencia municipal, no se adecuen a las mencionadas previsiones de las disposiciones legales y/o al régimen urbanístico de la zona global, así como las que, careciendo de licencia municipal, no puedan ser objeto de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, se considerarán declaradas disconformes con el planeamiento y/o toleradas. Se autorizará la realización de obras de reforma y rehabilitación en ellas, salvo las de sustitución de la edificación.

C.- La consolidación y mantenimiento de las edificaciones e instalaciones existentes y nuevas destinadas a usos agrarios así como a usos auxiliares de otros principales autorizados se condiciona a la existencia y mantenimiento de la actividad-explotación agraria y/o del uso principal autorizado en cada caso. En el supuesto de eliminación o extinción de dicho uso principal y/o explotación:



- * Se procederá al derribo y/o eliminación de las construcciones e instalaciones destinadas a los citados usos agrarios y/o auxiliares, salvo las vinculadas a usos autorizados en el suelo no urbanizable como autónomos y/o principales.
- * Las construcciones e instalaciones a derribar y/o eliminar se declaran fuera de ordenación.
- * La edificabilidad vinculada a las construcciones e instalaciones a derribar y/o eliminar no se considerará como consolidada a ningún efecto, incluido su posible destino a otros usos autorizados en el suelo no urbanizable.

3.- Condiciones de emplazamiento.

- A.- Las nuevas construcciones, de todo tipo, deberán cumplir las condiciones de separación mínima a los linderos de la parcela y/o a otras edificaciones, elementos y propiedades, establecidas en las disposiciones legales vigentes, en este Plan y en el planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo.

Las construcciones existentes y consolidadas se adecuarán a dichas condiciones en los términos establecidos para ellas en las citadas disposiciones y planes.

- B.- Con el objetivo de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, así como para dar respuesta a problemas de accesibilidad, higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer, con carácter excepcional, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

- C.- En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), excepcionalmente, su implantación en un emplazamiento distinto al anteriormente ocupado por la edificación preexistente y lo más próximo posible a este, en atención a razones asociadas a la consecución de alguno o algunos de los siguientes objetivos: dar respuesta a problemas y/o riesgos de accesibilidad, higiene, salubridad, seguridad, etc.; preservar cauces fluviales; minimizar afecciones paisajísticas o ambientales; cualesquiera otros que, justificadamente, considere oportunos.



En todos esos supuestos, la autorización de la modificación del emplazamiento actual de la edificación deberá ser objeto, en cada caso, de la precisa y correspondiente justificación.

4.- Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población, y, por tanto, no se autorizará la edificación de una nueva construcción de uso residencial, cuando esta dé lugar a la existencia de cuatro o más edificaciones con ese uso en un círculo de 75 m de radio.

Se considerará que se cumple esa condición siempre que las edificaciones estén afectadas total o parcialmente por ese círculo.

5.- Utilización de las edificaciones preexistentes y limitación del número de edificaciones

A.- Con el fin de limitar el número de edificaciones e instalaciones vinculadas a una misma explotación agropecuaria-forestal y/o actividad autorizada:

- * Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán en las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas siempre que, en su estado actual o mediante la realización de obras de rehabilitación y adaptación, sean adecuadas para su implantación y desarrollo.
- * La autorización y construcción de nuevas edificaciones se condiciona a la previa justificación de la inexistencia y/o inadecuación de edificaciones e instalaciones que (en su estado actual o debidamente reformadas) sean aptas para el desarrollo de las actividades planteadas.

B.- Cuando en la parcela afectada existan otras construcciones, la solicitud de licencia deberá señalar esa circunstancia, identificar los usos a los que se destinan y, en su caso, justificar de forma suficiente que los usos propuestos no pueden alojarse en ellas. El Ayuntamiento valorará la justificación aportada, pudiendo denegar la licencia, si interpreta que dicha justificación no es suficiente o apropiada.

C.- La construcción y/o habilitación de dos o más construcciones o instalaciones exentas en una parcela deberá justificarse en razones asociadas a: el cumplimiento de disposiciones legales aplicables de carácter sanitario, u otras; el cumplimiento de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico reguladoras del tamaño máximo de las edificaciones e instalaciones, u otras; exigencias funcionales y/o de programación de los objetivos y actividades proyectados; otro tipo de razones con incidencia urbanística que el Ayuntamiento considere oportunas y suficientes.



6.- Condiciones reguladoras de la forma y el volumen de las edificaciones.

A.- La volumetría y configuración edificatoria de las construcciones se adecuará a la propia de las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales del suelo no urbanizable de Urretxu. En ese contexto:

- * El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción, como máximo, de una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.
- * Responderán a una volumetría simple y adaptada al terreno, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con pendiente máxima del 35%. Se prohíben, expresamente, las soluciones amansardadas.
- * La altura máxima de la edificación será de 7,00 m, medida a los aleros horizontales.

B.- Se exceptúan del cumplimiento de las previsiones anteriores las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, los equipamientos e infraestructuras de servicios autorizados, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

C.- A su vez, se convalidan las construcciones e instalaciones existentes y consolidadas que superen las citadas previsiones.

7.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

El tratamiento de esas edificaciones se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes.

8.- Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno

A.- Los cierres de las fincas, en el caso de realizarse, serán, preferentemente, de piedra o con encofrado perdido del mismo material. Podrán ser ejecutadas, asimismo, mediante verjas metálicas, alambre y/o madera, cierres vegetales o combinaciones de los anteriores. En cualquier caso:

- * En cualquier caso, los cierres de obra ciegos se realizarán con una altura máxima de 1,20 m.
- * Los cierres vegetales continuos o cierres de alambres no superarán 1,80 m.
- * Todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1,00 m de los linderos de la finca con los espacios públicos.

B.- Los muros de contención se acabarán en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar los impactos derivados en su caso de ellos.



- C.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de especies arbóreas autóctonas en forma y cantidad que, en cada caso, se estime oportuno y justificado.
- D.- Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y/o propiedad.
- 9.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales.
- A.- Las edificaciones que se construyan en el suelo no urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad y funcionalidad de las instalaciones establecidas en este documento para edificaciones y espacios similares emplazados en suelo urbano. Cumplirán, asimismo, el Código Técnico de la Edificación.
- B.- Las condiciones estéticas que se aplicarán a las edificaciones destinadas a uso residencial, terciario o de equipamiento, serán asimilables a las edificaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable.
- C.- Las edificaciones destinadas a explotación agraria se asimilarán a los usos industriales, debiéndose ajustar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.
- 10.- Saneamiento de aguas residuales.
- A.- Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales, debiendo realizar la limpieza y mantenimiento de dichas instalaciones.
- B.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán con una fosa séptica o pozo equivalente y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.
- C.- Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

D.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

11.- Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

A.- Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009 de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

B.- En el caso de construcciones destinadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a disponer en la explotación, que determinará, entre otros extremos y como mínimo, el emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas, no permitiéndose el vertido de deyecciones en las zonas de protección de acuíferos.

C.- 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.

D.- 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.

12.- Reposición de la capa vegetal.

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en suelo no urbanizable, 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, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.



13.- Acondicionamiento del terreno y vertederos.

- A.- Los acondicionamientos del terreno se autorizarán, exclusivamente, en los siguientes supuestos:
- * Como obra auxiliar de la implantación de un uso o elemento de infraestructura autorizado.
 - * Para mejorar las posibilidades de uso agropecuario o forestal de los terrenos afectados a una explotación de esa naturaleza, reconocida como tal por la Administración competente en la materia Diputación Foral.
 - * Para adecuar las rasantes del terreno a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o, de otros planes y proyectos autorizados.
 - * Como parte de la formación de un vertedero autorizado de acuerdo con la legislación medioambiental vigente.
- B.- Su autorización se condiciona a la previa obtención de las previstas en la legislación vigente (urbanísticas, ambientales...), así como a la previa justificación de su conveniencia e idoneidad en el contexto de sus impactos ambientales, paisajísticos, sobre el medio natural o de cualquier otro tipo.

A ese respecto, en la correspondiente solicitud se deberá aportar en todo caso un proyecto técnico elaborado de conformidad con los criterios establecidos en la referida legislación, que justifique la adecuación ambiental de la propuesta, garantice una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, resuelva la recogida y canalización de las aguas de escorrentía, y, recoja las medidas de integración paisajística y restauración, de la capa de tierra vegetal superficial, y, de la vegetación, procedentes.

14.- Parcelación.

- A.- La parcelación o segregación de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (legislación agraria, urbanística...), incluida la reguladora de la unidad mínima de cultivo, y requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal.
- B.- Se consolidan las parcelas existentes con su superficie actual, incluidas las que cuenten con una superficie inferior a la resultante de los citados criterios.
- Su división o segregación se adecuará a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y en este documento (siguiente apartado C...).
- C.- No se autoriza la parcelación o segregación de fincas de superficie inferior a 10.000 m² salvo en los supuestos de tratarse de:



- * Actuaciones promovidas en desarrollo y ejecución de las disposiciones legales y del planeamiento territorial y urbanístico con incidencia en terrenos clasificados suelo no urbanizable, que requieran o justifiquen su parcelación o segregación.
Se incluyen entre ellas las actuaciones con incidencia en las siguientes materias: redes de comunicación y transporte; infraestructuras de servicios urbanos; desarrollo y ejecución de planes y proyectos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería o de carácter forestal); desarrollo y ejecución de planes y proyectos ambientales (relacionados con la diversidad biológica y geológica; el suelo; los residuos; el cambio climático; el ruido; etc.); prevención y eliminación de riesgos y respuesta a las situaciones o problemas acaecidos a ese respecto (inundaciones, desprendimientos...); propuestas de clasificación urbanística de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable; otras afectadas por las citadas disposiciones y planes.
- * Actuaciones de agregación del terreno a segregar a una explotación agraria debidamente acreditada como tal y/o a otros usos autorizados; la superficie de la finca matriz resultante tras la segregación no será, en ningún caso, inferior a la de la unidad mínima de cultivo.

D.- La implantación de nuevas edificaciones, instalaciones y usos autorizados en suelo no urbanizable requerirá la aportación de la parcela mínima establecida en cada caso, de conformidad con los siguientes criterios:

- * Las parcelas vinculadas a edificaciones y usos agrarios (relacionados con la agricultura, la ganadería y los de carácter forestal), incluidos los usos auxiliares de ellos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, salvo en los supuestos en los que específicamente se requiera su continuidad.
- * Las parcelas vinculadas a otras edificaciones y usos autorizados deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto en este Plan, o en el planeamiento que se formule en su desarrollo. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

Dicha parcela quedará vinculada a todos los efectos a las citadas edificaciones y usos, incluso en el Registro de la Propiedad.

E.- No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de la superficie mínima establecida a los efectos de su implantación tanto en este Plan General como en el planeamiento promovido en su desarrollo.



- F.- Se consolidan las parcelas vinculadas a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplan las condiciones reguladoras de la superficie mínima de parcela aportada aplicables en cada caso, o la de la superficie de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística materializada, salvo las que expresamente se declaren disconformes con el planeamiento. Dichas parcelas no podrán ser segregadas. En las citadas edificaciones e instalaciones consolidadas podrán implantarse los usos autorizados en el presente Plan General.
- G.- El planeamiento promovido en desarrollo de este Plan podrá establecer, en el ámbito afectado, condiciones de parcelación distintas de las anteriores, siempre que la consecución de los objetivos que motivan su formulación lo justifiquen.

Artículo 25.- Eliminación de elementos degradantes.

1. Toda intervención de rehabilitación de edificaciones existentes, de cambio de uso de las mismas, y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a ellas y construidos de forma precaria.
2. En los casos en que se condicione la autorización de nuevas construcciones a la demolición de elementos degradantes, la ejecución del derribo deberá realizarse como requisito previo para el inicio de las obras de nueva edificación, salvo que el Ayuntamiento establezca específicamente otras condiciones para permitir el funcionamiento de las actividades que ocupan las construcciones a derribar hasta que se realojen en las nuevas construcciones.

Artículo 26.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación estable de construcciones prefabricadas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, salvo en los casos en los que las mismas se integren en un camping o actividad asimilable, será considerada como una nueva edificación destinada al uso de vivienda, y, le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Su implantación solo será autorizable como uso auxiliar vinculado a una explotación agraria u otro uso principal autorizado.

Artículo 27.- Caminos y pistas para vehículos y senderos peatonales.

- 1.- Los usos, construcciones e instalaciones autorizados deberán contar con acceso rodado desde la red viaria actual, incluidos los caminos y pistas existentes en el suelo no urbanizable.
- 2.- La apertura de nuevos caminos y pistas (temporales o estables) para vehículos en el suelo no urbanizable se autorizará, excepcional y exclusivamente, cuando resulten necesarias para la explotación del medio rural o dar servicio a una edificación, instalación o uso autorizado (existente o nuevo).

Su autorización estará sujeta a la previa obtención de las autorizaciones previstas en la legislación vigente y condicionada a:

- * En el supuesto de ser de promoción privada:
 - La valoración por el Ayuntamiento de la validez de los motivos propuestos por el solicitante como justificación de su solicitud, pudiendo denegar la licencia en caso de que los mismos se consideren insuficientes.
 - La presentación de la correspondiente documentación técnica.
 - La imposición por el Ayuntamiento de condiciones respecto al trazado, sus características constructivas, y/o la adopción de medidas correctoras de su impacto en el paisaje o en el medio natural.
- * En el supuesto de ser de promoción pública:
 - La justificación de la necesidad del camino o pista con alguno o algunos de los citados fines.
 - La elaboración y aprobación de la correspondiente documentación técnica (proyecto de obras...).

Su aprobación por el Ayuntamiento conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

- 3.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de caminos y pistas existentes, así como la apertura de nuevos, para dar respuesta a problemas de accesibilidad de edificaciones e instalaciones existentes.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.



- 4.- Se autoriza la mejora y/o ampliación de la red de caminos y senderos peatonales existente, incluida la habilitación de nuevos, siempre que el uso y disfrute del medio natural de conformidad con sus condicionantes intrínsecos lo justifique, y se garantice la preservación de los valores naturales, paisajísticos, agrarios, etc. existentes.

Su autorización y ejecución se condiciona a la elaboración y aprobación por el Ayuntamiento del proyecto técnico necesario (proyecto de obra pública o asimilable).

Su aprobación conllevará, entre otros extremos, la declaración de la utilidad pública y el interés social del proyecto a los efectos de su ejecución, incluida la expropiación de los terrenos afectados.

Artículo 28.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El trazado y la configuración de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas procurarán minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal, sin perjuicio de cuanto se recoge en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 29.- Protección del arbolado y la vegetación autóctona de interés

- 1.- La tala de arbolado requerirá la previa obtención de las autorizaciones previstas en las disposiciones legales vigentes.
- 2.- Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona identificadas en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo, como zonas rurales globales de protección especial o como condicionantes superpuestos a la ordenación, por razones asociadas a la existencia de dicha vegetación de interés.

Se prohíben, en esas áreas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a su mejora de las mismas y/o las que justifique la explotación racional del recurso forestal.

Artículo 30.- Protección de la fauna.

- 1.- Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el suelo no urbanizable.
- 2.- 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 este contexto, la instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.



Se tendrá especialmente en cuenta la zona de "protección de la avifauna frente a tendidos eléctricos" que recae sobre una parte del monte Irimo, de acuerdo a la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Según el artículo 3 de esta Orden, en las zonas de protección serán de aplicación las medidas contra la colisión y la electrocución establecidas en el Real Decreto 1432/2008. El correspondiente ámbito se identifica con el condicionante superpuesto "CS.2 Áreas de protección de la avifauna", identificadas y delimitadas en este Plan.

- 3.- En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.
- 4.- Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos de aplicación de planes de gestión, manejo de masas forestales autóctonas y actuaciones en cursos de agua especialmente.

Artículo 31.- Áreas erosionables o de erosión activa.

- 1.- Tienen esa condición las áreas asociadas al condicionante superpuesto "CS.5 Áreas erosionables o con riesgo de erosión", identificadas y delimitadas en este Plan.
- 2.- Las actuaciones en ellas deberán efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a sus características intrínsecas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subsuperficial y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.
- 3.- Se promoverá el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionado a la consecución de esos objetivos.

Artículo 32.- Áreas de protección de las captaciones de abastecimiento urbano y manantiales.

Dichas áreas son las asociadas al condicionante superpuesto "CS.4 Áreas de protección de captaciones de abastecimiento urbano y manantiales", identificadas y delimitadas en este Plan.



Se prohíbe la implantación en esas áreas de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas, como los vertederos, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

De igual forma, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condicionarán a la adopción de las medidas de protección necesarias y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico y de repercusión ambiental que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 33.- Protección de cauces fluviales.

- 1.- Los criterios de tratamiento y preservación de los cauces fluviales serán los establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica.
- 2.- En el caso de residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento (estercoleros o fosas de purines), como para su utilización para el riego, se estará a lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Artículo 34.- Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en este Capítulo tienen el rango y la naturaleza normativa propios de la ordenación estructural.

En todo caso, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de planeamiento especial, en los términos y con el alcance establecidos.

Sección Segunda.

Disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable.

Artículo 35.- Actividades extractivas.

- 1.- Las actividades extractivas existentes.
 - A.- Las actividades extractivas existentes, desarrolladas de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, y ya finalizadas serán objeto de las actuaciones de integración y restauración ambiental y paisajística determinadas en cada caso.



B.- Las actividades extractivas existentes y en activo, desarrolladas de conformidad con las autorizaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, se consolidan en los términos (materiales, temporales, ambientales, de dimensionamiento, de recuperación ambiental y paisajística, etc.) fijados en cada caso.

2.- Nuevas actividades extractivas.

La apertura de nuevas actividades extractivas requerirá, además de la obtención de las correspondientes autorizaciones sectoriales, la formulación de un expediente de modificación de este Plan General en el que se evaluará su idoneidad, se identificará y delimitará el ámbito afectado y se determinarán las condiciones urbanísticas de su ejercicio.

Entre ellas se incluirán, en todo caso, las medidas de integración y recuperación medioambiental y paisajística necesarias, a ejecutar, tanto durante el periodo de explotación como tras la finalización de la actividad.

Artículo 36.- Construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios.

1.- Definición.

A.- Los usos agrarios son lo que, conforme a lo establecido en el vigente Plan Territorial Sectorial Agroforestal, están relacionados con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

B.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrarios son las consideradas como tales en dicho PTS y, en concreto, las relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales siguientes:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras, miel; lagares de elaboración de sidra; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado;



granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de ellas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

No se incluye entre ellas la vivienda auxiliar de la explotación agrícola y/o ganadera.

- C.- En el supuesto de modificarse los criterios establecidos en el citado PTS se estará a ese respecto a lo que resulte de los nuevos que los sustituyan.

2.- Condiciones generales de implantación.

A.- Se autoriza la implantación de usos agrarios en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, siempre que sean adecuadas para su desarrollo y acordes con el régimen urbanístico establecido para la correspondiente zona global.

B.- Se autoriza, excepcionalmente y previa justificación de la inexistencia de edificaciones aptas y/o de la inadecuación de las existentes para ello, la implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos de conformidad con, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Las condiciones generales expuestas en la Sección Primera.
- b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria.
- c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 10.000 m².
Dicha superficie deberá conformar un conjunto espacial y físicamente continuo.
Se autoriza su implantación en parcelas que, ya en el momento de la entrada en vigor de este Plan, cuenten con superficie inferior a la citada, siempre que se justifique su idoneidad para el correspondiente fin.
- d) Condiciones de emplazamiento.
Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales, en los términos y con el alcance acordes con el régimen urbanístico y los objetivos propios de cada una de ellas: "G.4.1. Agroganadera y campiña. Alto valor estratégico" y "G.4.2. Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".



Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

e) Condiciones edificatorias generales:

- * Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².
- * Altura máxima: 7,00 m.
- * Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.
- * Se ubicarán exclusivamente en la zona global rural agroganadera general.
- * Se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluido este Plan General.
- * Separaciones mínimas de las instalaciones agroganaderas.
 - Respecto al límite de las ámbitos urbanos y urbanizables: 100 m.
 - Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.
 - A los límites de la parcela: 10 m.
 - Al borde de los caminos rurales: 10 m.
 - A carreteras: separaciones establecidas en la normativa foral de aplicación en la materia.
 - A cauces de agua: separaciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes.
 - A monumentos megalíticos: 25 m.
- * Separaciones complementarias de las instalaciones ganaderas al suelo urbano y urbanizable:
 - Granjas o establos de ovino, caprino, conejos: 100 m.
 - Granjas o establos vacunos, equinos, de aves, y de animales de peletería: 150 m.
 - Granjas de porcino: 300 m.
 - Perreras: 500 m.

3.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A.- Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:



- * Invernadero túnel:
Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación de volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.

- * Invernadero capilla:
Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.
Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.
Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

B.- El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidropónicos) o en aire (aeropónico); etc.

En todo caso, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, el cultivo deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

C.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:
Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

- * Del invernadero túnel:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 20,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 20,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 10,00 m.



- * Del invernadero capilla:
 - Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
 - A edificaciones e instalaciones destinadas a usos rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación: 30,00 m.
 - A otros invernaderos vinculados a la misma explotación: 5,00 m.
 - A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación: 15,00 m.

D.- Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:

- * Ocupación máxima en planta por cada construcción o instalación: 2.500 m².
- * Longitud máxima por cada construcción o instalación: 60,00 m.
- * Altura máxima:
 - De invernaderos túnel: 3,50 m.
 - De invernadero capilla:
 - . A alero: 5,00 m.
 - . A cumbrera: 7,00 m.

E.- Los invernaderos capilla serán computados en el marco de la edificabilidad autorizada y no así los invernaderos túnel.

4.- Condiciones específicas de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

A.- Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluyen entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

B.- Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, etc. y disposiciones que, en su caso, sustituyan a las anteriores).

C.- Condiciones específicas de edificación:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el apartado 2, reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:

- * Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + planta baja + bajocubierta.
- * Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.



- * Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.
- * Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A.- Se autoriza la implantación de:

- * Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.
- * Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias de las explotaciones agrarias.

B.- Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

- * Edificabilidad: 250 m²(t).
Dicha edificabilidad será computada en el marco de la establecida en el apartado 2 y, por lo tanto, de la resultante de las previsiones establecidas en él.
- * Altura máxima a cumbre (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.
- * La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, u otros vinculados a la producción agraria.
- * El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.



6.- Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre.

Artículo 37.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

1.- Condiciones generales:

- * Su implantación deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la Ley 2/2006 y en el vigente PTS Agroforestal¹, así como a la previa justificación de que la explotación reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva exigidas en cada caso para dar cobertura económica a su titular o titulares de la misma, con un mínimo de tres años previos de plena actividad.
- * Con carácter preferente se implantarán en edificaciones destinadas a usos residenciales preexistentes, autorizándose, en caso de resultar necesarias, las ampliaciones oportunas. Se autoriza en esos casos la habilitación de, como máximo, 2 viviendas/explotación.
- * En el supuesto de inexistencia de edificaciones de esas características se autoriza su implantación, tras las obras de acondicionamiento necesarias, en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales.
Se autoriza la implantación en esas edificaciones del número de viviendas antes mencionado, en las condiciones indicadas.
- * Si no resulta posible ninguna de las soluciones anteriores, o se considera conveniente la disociación de los usos residenciales respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares que ocupan la edificación existente, se autorizará su implantación en una nueva construcción.

2.- Condiciones de autorización e implantación de nuevas edificaciones:

- * Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones residenciales siempre que, además de estar vinculadas a explotaciones agrarias existentes con anterioridad, y estar destinadas a actividades hortícolas y ganaderas, cumplan con los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes.

¹ Artículo 12, etc. de las Normas de Ordenación.

- * Se autorizan, exclusivamente, en la zona global rural de tipología "G.4. Zona Rural Agroganadera y Campiña".
 - * Parcela mínima (materialmente continua o discontinua): 20.000 m².
 - * Número máximo de viviendas: 2 viviendas.
 - * Condiciones de edificación:
 - Edificabilidad máxima: 400 m²(t).
 - Ocupación en planta mínima: 100 m².
 - La altura máxima de la edificación:
 - . 7,00 m al borde inferior del alero.
 - . 10,00 m al punto más alto de la cumbrera.
 - Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).
 - * Separaciones a linderos.
Las establecidas en el apartado 2 del artículo 34.
- 3.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria común, como a los terrenos integrados en ésta. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en las disposiciones vigentes, así como en este Plan.

Artículo 38.- Agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.

- 1.- La autorización e implantación de agroturismos se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo, como en este mismo Plan General y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

En concreto, su implantación se adecuará a lo establecido en este Plan para los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias y se computarán dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a dichas explotaciones.

- 2.- La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales (terciarios, de equipamiento, etc.).

Su implantación se condiciona a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para su establecimiento y desarrollo.

- 3.- Se consolidan las edificaciones existentes destinadas a los citados usos siempre que hayan sido construidas y habilitadas para ello previa obtención de la correspondiente licencia municipal.



Artículo 39.- Industrias agrarias.

- 1.- Se consideran como tales las industrias agroalimentarias y forestales de primera transformación reguladas en el vigente PTS Agroforestal.
- 2.- Su autorización e implantación en el suelo no urbanizable requerirá la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.
- 3.- Se autorizarán e implantarán preferentemente en condiciones que impliquen la (re)utilización con ese fin de construcciones e instalaciones preexistentes en el suelo no urbanizable del municipio.

Con carácter excepcional y previa justificación de su necesidad, así como de la inexistencia o inidoneidad de las existentes, se autoriza la implantación de nuevas edificaciones e instalaciones en las siguientes condiciones de emplazamiento, edificación y urbanización:

- a) Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales "G.3 Forestal" y "G.4 Agroganadera y Campiña".
- b) Se adecuarán a los criterios generales expuestos en la Sección Primera de este Capítulo.
- c) Su autorización e implantación, tanto en edificaciones existentes como en nuevas, requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determinará las condiciones de edificación y urbanización de la actuación proyectada. La aprobación de ese plan especial de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia conllevará la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2.
- d) Con carácter general y sin perjuicio de su reajuste, bien al alza, bien a la baja, por dicho plan especial, se considerarán como tales condiciones las siguientes:

- * Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m².
El Plan Especial podrá reajustar tanto al alza como a la baja ese tamaño de parcela. En todo caso, siempre que se proyecte la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, dicho tamaño no podrá ser inferior a 10.000 m².



Por su parte, siempre que se plantee la (re)utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes, se estará a ese respecto a lo que determine dicho plan especial.

- * Edificabilidad máxima: 2.000 m²(t).
El Plan Especial podrá reajustar tanto al alza como a la baja esa edificabilidad.
- * Ocupación máxima:
 - 10% para edificaciones estables.
 - 30% para espacios de maniobra o almacenamiento.
- * Altura máxima: 5 metros, pudiendo aumentarse esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas o funcionales.
- * Separaciones:
 - 500 m del área urbana.
 - No menos de 100 m de cualquier vivienda existente en el suelo no urbanizable, ajena a la actividad.

Artículo 40.- Usos agrarios no vinculados a explotaciones agrarias.

1.- Definición.

Se corresponden con el desarrollo de actividades agrarias disociadas de explotaciones de esa naturaleza, ejercidas a modo de actividades de ocio, esparcimiento, etc. incluidas las siguientes: huertas; viñedos; frutales; cuidado y explotación de una limitada cantidad de pequeños animales (máximo de 10 gallinas, 5 conejos o equivalentes; etc.); otros asimilables a los anteriores.

2.- Ámbito de implantación.

- * Podrán implantarse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable e incluidos en la zona global de tipología "G.4.2 Agroganadera y Campiña. Paisaje rural de transición".
- * La autorización de chabolas o elementos asimilables se condiciona, en todo caso, al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

3.- Construcciones o instalaciones autorizadas.

A.- Tipos de construcciones o instalaciones:

- * Chabolas.
Se trata de pequeñas construcciones de carácter provisional, de ayuda a las tareas agrícolas, destinadas a la guarda de aperos, instrumentos de labranza y guarda de pequeños animales (hasta un máximo de 10 gallinas, 5 conejos o asimilables)
- * Arcones.
Cajas o contenedores destinados a la guarda de aperos.



B.- Condiciones de edificación e implantación de las chabolas:

- * Parcela mínima: 2.000 m²
- * Superficie de techo edificable máxima: 6,00 m²(t)
- * Altura de edificación: 2,50 m.
- * Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
- * Características constructivas:
 - Se construirán con materiales no permanentes, que resulten fácilmente desmontables y cuenten con una cimentación mínima.
 - No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
 - Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

C.- Condiciones de implantación de los arcones:

- * Dimensiones máximas de los arcones horizontales:
 - Planta: 2,50 m x 0,80 m
 - Altura: 0,50 m.
- * Dimensiones máximas de los arcones verticales:
 - Planta: 0,80 m x 0,80 m
 - Altura: 2,00 m.
- * Materiales: revestimientos de madera.

D.- Tramitación.

La implantación de las citadas chabolas y arcones requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 41.- Viviendas no vinculadas a explotaciones agrarias.

1.- Se implantarán exclusivamente en edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y consolidadas por él y que, además, cumplan las siguientes condiciones:

- * Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, contando con la correspondiente licencia municipal de construcción.
- * Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autorizan dichos usos ("G.3. Forestal" y "G.4. Agroganadera y de campiña").
- * Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (aguas, etc.).
- * Contar con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan.
- * Reunir las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.



- 2.- Parcela mínima:
- * Criterio general: 10.000 m²; de estos, los terrenos en los que esté físicamente emplazada la edificación han de ser espacialmente continuos y contar con una superficie mínima de 5.000 m²
 - * Criterio complementario: se consolidan las edificaciones residenciales existentes que no cumplan los criterios anteriores.
- 3.- Número máximo de viviendas autorizable:
- * Criterio general: 1 vivienda.
 - * Criterio complementario: se consolidan las edificaciones residenciales existentes que cuenten con un número mayor de viviendas, siempre que cuenten con la correspondiente licencia municipal.
- 4.- La edificación y la vivienda quedarán registralmente asociados a los terrenos vinculados a la parcela resultante conforme a lo expuesto en el apartado 2.
- 5.- Cualquiera que sea su superficie actual, esas edificaciones residenciales no son susceptibles de ampliación. Cabrá sin embargo ampliar excepcionalmente su edificabilidad para la implantación exclusiva de medios que faciliten la accesibilidad o la eficiencia energética de las mismas.
- 6.- Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada.

Artículo 42.- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo "A".

1.- Definición.

Se corresponden con las instalaciones de esa naturaleza reguladas en los vigentes instrumentos de ordenación territorial (D.O.T., PTS Agroforestal...).

2.- Condiciones generales de implantación.

- * Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas "F. Infraestructuras de servicios urbanos SG)" y "G.4.2 Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición".
- * Su implantación se adecuará a los criterios establecidos en:
 - El correspondiente instrumento de ordenación territorial, en el supuesto de tratarse de una instalación de esa naturaleza y escala.
 - El plan especial a promover en todo caso, en el supuesto de tratarse de una instalación de naturaleza y escala distinta a la anterior.



3.- Condiciones de edificación y urbanización:

Las que se determinen en el citado planeamiento territorial y especial.

Artículo 43.- Edificaciones, instalaciones y usos de utilidad pública e interés social.

1.- Definición.

Se consideran entre ellos los usos terciarios, de equipamiento comunitario y cualesquiera otros asimilables a ellos, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las correspondientes zonas globales rurales. Tienen también esa condición los usos asociados a los núcleos zoológicos, siempre que éstos no tengan la condición de usos auxiliares de explotaciones agrarias.

2.- Condiciones generales.

- * Su autorización e implantación requerirá la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente.
- * Se autoriza su implantación en la zona global "G.4.2 Agroganadera y campiña. Paisaje rural de transición" en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos instrumentos de ordenación territorial) y en los siguientes apartados.
- * Se autoriza la implantación de viviendas auxiliares y/o vinculadas a los usos de utilidad pública e interés social (destinadas al guarda, gestor, administrador... de dichos usos) siempre que se implanten en edificaciones preexistentes. No se autoriza la implantación de dichas viviendas en nuevas edificaciones.

3.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables en edificaciones e instalaciones existentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.

Se autoriza la implantación de dichos usos en edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

- * Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan.



- * Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de ellas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo del 10% de la edificabilidad actual; dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 4.

- * En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.
- * Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.
- * Los merenderos, restaurantes, sidrerías u otras actividades hosteleras asimilables a las anteriores se implantarán, exclusivamente, en edificios ya existentes que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:
 - Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autoriza su implantación.
 - Tratarse de edificaciones que cuenten con características y condiciones adecuadas para su implantación.
 - Contar con acceso rodado, que cuente con las condiciones establecidas al respecto en este Plan General (anchura de 3 m, etc.).

4.- Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables en nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las referidas edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, en las condiciones siguientes:

- * Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística, y en el que deberá justificarse, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado 2.
- * Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 20.000 m².
La parcela aportada, aun 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 a la edificación.



* Condiciones de edificación:

- Retiros:
 - . A los límites de la parcela: 10 m.
 - . Al límite del Suelo No Urbanizable: 250 m.
 - . A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250 m.
 - . A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 100 m.

- Superficie de techo edificable máxima:
 - . Parcela < 6,0 Ha: 1.800 m²(t).
 - . Parcela > 6,0 Ha: 2.400 m²(t).
 - . Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el Plan Especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

- Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).
- Altura máxima: 9 m.

* Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t)

En todo caso, en el supuesto de estimarse que esa dotación es innecesaria, excesiva y/o insuficiente podrá acordarse su reajuste.

* Condiciones restantes: las que establezca el referido plan especial.

5.- Núcleos zoológicos.

A.- Se considerarán como tales los usos que, reuniendo las condiciones establecidas para ello en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, se planteen como usos autónomos, y no como auxiliares o complementarios de las explotaciones agrarias comunes.

B.- Su autorización e implantación se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

- a) Requerirá la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el apartado 2 de este artículo (justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; declaración de su interés público y/o de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo).



b) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos en este artículo para ese tipo de usos no rurales, y, en concreto, para los de carácter terciario y de equipamiento. Las indicadas salvedades son en concreto las siguientes:

* Las condiciones reguladoras de la parcela mínima serán las establecidas en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la superficie de la parcela mínima podrá ser de 5.000 m² siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

- Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (perreras, pajarerías...).
- En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m², su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.
- Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.

* La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento, salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.

* Tratándose de actividades de alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los referidos animales destinados a vivir en domesticidad, a implantar en nuevas construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento podrá acordar su autorización sin condicionar la misma a la previa formulación del planeamiento especial al que se hace referencia en el anterior apartado 3 siempre que, previa la debida justificación, dicho planeamiento se considere innecesario.

C.- La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.



CAPÍTULO CUARTO. VINCULACIÓN NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

Artículo 44.- Vinculación normativa de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural y su posible reajuste.

1.- Criterio general.

Las determinaciones reguladoras de la ordenación urbanística estructural tienen el rango propio de ese tipo de determinaciones y su modificación o revisión requerirá la formulación de un expediente de planeamiento general, sin perjuicio del régimen de tolerancia y/o de posibles reajustes establecido en los siguientes apartados 2 y 3.

2.- La edificabilidad urbanística estructural.

A.- La edificabilidad urbanística regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y las edificaciones proyectadas, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

B.- En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...).



3.- Régimen de tolerancia y/o de reajuste de las determinaciones de ordenación urbanística estructural.

A.- De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente¹, el planeamiento pormenorizado y los proyectos de obra para la ejecución directa de los sistemas generales podrán reajustar la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas, de los sectores y de las zonas globales establecidos en este Plan, de conformidad con los siguientes criterios:

- * Los reajustes deberán respetar los objetivos de intervención establecidos por el Plan General y, en su caso, posibilitar una mejor y más efectiva consecución de los mismos.
- * Los reajustes deberán sustentarse en razones de interés general asociadas a la necesidad de acomodar o adaptar las previsiones del Plan General para resolver problemas técnicos, económicos o jurídicos de interés general suficiente, y hacer posible una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados.
- * No podrán introducir incrementos o reducciones superiores a un 5%, de la superficie de los ámbitos espaciales de la clasificación urbanística, de las áreas y de los sectores y de las zonas globales.
- * En el caso de que impliquen una reducción de la superficie de sistemas generales deberá garantizarse el cumplimiento de los objetivos y requisitos dotacionales u operativos establecidos para los mismos por el Plan General, y, someterse, en su caso, al informe preceptivo de la administración eventualmente afectada. No se admitirá la reducción de la superficie de elementos del sistema general de espacios libres.
- * Dentro de las limitaciones impuestas por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística aplicables, el planeamiento urbanístico y los proyectos de obra que desarrollen sistemas generales en suelo no urbanizable podrán modificar y/o ampliar el ámbito de ocupación de dichos sistemas, afectando a las zonas globales rurales colindantes para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

B.- Los criterios de sistematización y caracterización de los usos urbanísticos, así como de determinación de su contenido, establecidos en este documento (artículos 9, 10, etc.) podrán ser reajustados, adaptados y complementados por el planeamiento pormenorizado en los términos y con el alcance adecuados para consecución de sus objetivos.

¹ Art. "53.1.h", etc. de la Ley 2/2006

TITULO TERCERO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

CAPITULO PRIMERO
LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

Artículo 45.- La calificación pormenorizada y los tipos de subzonas pormenorizadas.

1.- La calificación pormenorizada.

La calificación pormenorizada consiste en la división de las zonas globales del medio urbano de la ciudad (suelos urbano y urbanizable) en subzonas pormenorizadas para las que este mismo Plan o el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo determina el correspondiente régimen pormenorizado de edificación y uso.

2.- Tipos de subzonas pormenorizadas.

Se distinguen los siguientes tipos de subzonas pormenorizadas:

- * a. Parcela Residencial.
 - a.1. Casco histórico.
 - a.2. Edificación abierta.
 - a.3. Bajo desarrollo.
- * b. Parcela de actividades económicas:
 - b.1. Industrial.
 - b.2. Terciaria.
- * c. Equipamiento Comunitario.
- * d. Espacio Libre.
 - d.1. Espacio Libre General (S.G.).
 - d.2. Espacio Libre Local (SL).
 - f.3. Cauces fluviales (medio urbano).
- * e. Sistema de comunicaciones:
 - e.1. Red viaria.
 - e.2. Red Ferroviaria.
 - e.3. Vías ciclistas.
 - e.4. Aparcamiento.
- * f. Infraestructuras de servicios urbanos.
 - f.1. Infraestructuras de servicios generales (S.G.).
 - f.2. Infraestructuras de servicios locales (S.L.).



3.- Delimitación de las subzonas pormenorizadas.

Las subzonas pormenorizadas resultantes de las propuestas de este Plan son las siguientes:

- * Las parcelas existentes y consolidadas, jurídico-urbanísticamente diferenciadas, susceptibles de tratamiento urbanístico independiente (a los efectos de su construcción o reconstrucción integral).
Se corresponden con las parcelas que, en el momento de su construcción, fueron objeto de proyecto de edificación y licencia municipal independientes, salvo en los supuestos en los que, con posterioridad, han sido objeto de segregaciones debidamente autorizadas o justificadas. Y también con las parcelas catastrales actuales, salvo en los supuestos en los que se justifique su incorrección.
- * Las nuevas parcelas delimitadas en este Plan.
- * Las nuevas parcelas que se delimiten en los documentos a promover para la ejecución de las propuestas de ordenación de este Plan (proyectos de reparcelación, etc.).

A ese respecto, las delimitaciones reflejadas en el plano "2. Zonificación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares pueden o no corresponderse con las parcelas resultantes de las previsiones anteriores que, en todo caso, son de aplicación a los efectos de su precisa y definitiva delimitación.

Artículo 46.- Zonificación pormenorizada superpuesta.

- 1.- Régimen de zonificación pormenorizada resultante de la superposición sobre y/o bajo rasante de dos o más subzonas pormenorizadas distintas ordenadas en este Plan General, en el planeamiento consolidado por él y/o en el que se ha de promover en su desarrollo.
- 2.- El régimen urbanístico de cada una de esas subzonas pormenorizadas es el establecido para ella en el mencionado planeamiento, sin perjuicio de los reajustes que, justificados por la citada superposición, se hayan determinado y/o se determinen en el marco de la configuración y formalización del correspondiente complejo inmobiliario, en los supuestos en los que su configuración resulte conveniente o necesaria.

Artículo 47.- Determinaciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las subzonas pormenorizadas.

1.- Parcela "a. Residencial".

A.- Definición.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas preferentemente a uso de vivienda.



Esas edificaciones podrán estar configuradas en condiciones que conlleven bien la agrupación horizontal y vertical de las viviendas sobre núcleos comunes de acceso vertical, bien la implantación de esas viviendas mediante elementos individuales y diferenciados de acceso.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este Plan más adelante, complementado y/o reajustado en los términos establecidos por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de titularidad y uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

D.- Tipologías de parcelas residenciales:

Se distinguen en función de su morfología y de la densidad de ocupación del suelo. Son las siguientes:

- * a.1. Casco histórico.
- * a.2. Edificación abierta.
- * a.3. Bajo desarrollo.

2.- Parcela "b.1. Industrial".

A.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento más adelante, complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.



3.- Parcela "b.2. Terciaria".

A.- Definición.

Parcela destinada a la implantación de edificaciones de usos preferentemente terciarios (actividades turísticas de alojamiento, oficinas, actividades tecnológicas y asimilables, etc.) de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento más adelante, complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de titularidad y uso privado.
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

4.- Parcela "c Equipamiento comunitario.

A.- Definición.

Parcelas destinadas a usos de equipamiento.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento más adelante, complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico:

- * Es una parcela de uso público o privado (en atención a que su titularidad de un tipo u otro).
- * Queda sujeta a servidumbre de uso público en los supuestos y términos establecidos en este Plan, en el planeamiento pormenorizado y/o en los documentos promovidos para su ejecución.

5.- Subzonas destinadas a Espacio Libre General (SG) (d.1) o Local (d.2).

A.- Definición.

Espacios ajardinados y arbolados (parques, jardines...) o pavimentados (plazas, áreas de juego, paseos, otras áreas peatonales...) destinados al ocio y expansión de la población calificados, respectivamente, como sistema general (d.1) o local (d.2).

B.- Régimen urbanístico.

* Régimen de edificación:

- Sobre rasante: se autorizan construcciones limitadas o puntuales (de carácter provisional) destinadas a los usos autorizados, con un perfil máximo de 1 planta.
- Bajo rasante: se autorizan las construcciones destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, definidas de manera expresa por la ordenación pormenorizada.

* Régimen de uso:

- Usos característicos: usos de espacios libres.
- Usos autorizados:
 - . Usos comerciales y de equipamiento justificados por su vinculación y/o complementariedad con los usos de espacios libres.
 - . Usos de comunicación, con preferencia de los de circulación peatonal y ciclista, justificados por su vinculación y/o complementariedad con los usos de espacios libres.
- Usos prohibidos: los restantes.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de titularidad y uso público.

6.- Subzona destinada a cauces fluviales (medio urbano / d.3),

A.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua existentes en el medio urbano del municipio

B.- Régimen urbanístico (de edificación y uso).

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.



7.- Subzona destinada a Red Viaria (e.1).

A.- Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación viaria, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado...), esté o no destinado con carácter exclusivo o preferente a un determinado modo de transporte y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

B.- Régimen urbanístico (de edificación y uso).

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

8.- Subzona destinada a Red Ferroviaria (e.2).

A.- Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

B.- Régimen urbanístico (de edificación y uso).

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.

7.- Subzona destinada a Vía ciclista (e.3).

A.- Definición.

Subzona conformada por las infraestructuras de comunicación ciclista, destinado con carácter exclusivo o preferente a los usos ciclista no motorizado y peatonal.

B.- Régimen urbanístico (de edificación y uso).

El establecido en las disposiciones legales vigente en la materia, complementado en los términos establecidos en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público.



10.- Subzona de Aparcamiento (e.4).

A.- Definición.

Subzona destinada a la implantación de edificaciones sobre y/o bajo rasante destinadas a usos de aparcamiento

Los aparcamientos previstos en superficie, sobre rasante, se adscribirán a la tipología de subzona pormenorizada a la que están vinculados ("a", "b", "c", "d", "e"...), sin perjuicio de su posible vinculación a esta tipología en los supuestos debidamente justificados.

B.- Régimen urbanístico.

El establecido en este documento más adelante, complementado y/o reajustado en los términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y/o por el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.

11.- Subzonas de Infraestructuras de Servicios Generales (f.1) y Locales (f.2).

A.- Definición:

Subzonas destinada a usos de infraestructuras de servicios urbanos en sus distintas modalidades, calificadas, respectivamente, como sistema general (f.1) o local (f.2).

B.- Régimen urbanístico.

* Régimen de edificación.

Se autoriza la construcción de las edificaciones e instalaciones previstas, en cada caso, en la legislación vigente, en las condiciones establecidas en la ordenación pormenorizada y/o las que justificadamente determine el Ayuntamiento de Urretxu.

* Régimen de uso:

- Usos característicos: usos y/o centros de infraestructuras de servicios.
- Usos permitidos y complementarios: los establecidos en la legislación vigente.
- Usos prohibidos: los restantes.

C.- Régimen jurídico: es una subzona de uso público o privado.



CAPITULO SEGUNDO LOS USOS URBANÍSTICOS PORMENORIZADOS.

Artículo 48.- Tipos y contenido de los usos urbanísticos pormenorizados.

1.- Tipos de usos urbanísticos pormenorizados.

A.- En atención a su naturaleza o contenido.

- * Uso residencial.
 - Vivienda.
 - Alojamientos equiparables a la vivienda.
- * Uso de actividades económicas.
 - Usos industriales y asimilables.
 - Usos terciarios y asimilables.
- * Usos de equipamiento comunitario.
- * Usos de espacios libres.
- * Usos de comunicaciones y transporte.
- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos.

B.- En atención a su relevancia en la subzona pormenorizada, así como a la viabilidad o inviabilidad y a las condiciones de su implantación:

- * **Uso característico:**
Uso predominante en una determinada subzona pormenorizada, en atención a su calificación urbanística.
- * **Uso permitido o admisible:**
Uso distinto del característico autorizado en una subzona pormenorizada de manera alternativa a aquél.
Una vez decidida su implantación, el uso permitido pasa a ser el uso característico de la subzona pormenorizada a los efectos de la determinación de los usos complementarios y prohibidos
- * **Uso asimilado.**
Se consideran usos asimilados a otro uso aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de ese otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de este último⁽¹⁾.
En concreto, tienen la condición de usos asimilados los que se identifican expresamente como tales en el siguiente artículo 9.

⁽¹⁾ Ejemplos de usos asimilados a otro(s) de referencia: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda; etc.

- * Uso prohibido.
Se consideran como tal el uso no autorizable en una subzona pormenorizada por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma. .

C.- En atención a su autonomía y/o dependencia de otros usos a los efectos de su implantación:

- * Uso principal.
Es el uso que se implanta de forma independiente y autónoma en una subzona urbanística.
- * Uso auxiliar.
Es el uso dependiente y funcionalmente vinculado al uso principal, en atención al servicio que le prestan a éste (aparcamientos; trasteros; instalaciones generales o comunes de los edificios: infraestructuras de servicios urbanos; ascensores y demás elementos e instalaciones de accesibilidad; etc.).
Salvo que se indique expresamente lo contrario, la autorización de un uso principal supondrá la autorización implícita de los usos auxiliares del mismo.

D.- En atención a su régimen jurídico:

- * Uso público:
Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad pública o privada siempre que, en este último caso, dicho uso público esté previsto en el planeamiento urbanístico mediante la determinación de la correspondiente servidumbre o previsión adecuada y esté expresamente señalado en la documentación gráfica o plano. En todo caso, esa previsión ha de complementarse con la formalización del uso público sobre el bien privado de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.
- * Uso privado y/patrimonial:
Es el uso que se desarrolla sobre bienes (terrenos, edificaciones...) de titularidad privada y/o patrimonial no sujetos a uso público.

La ejecución, mantenimiento, reparación y reposición de la urbanización privada corresponde íntegramente a la propiedad privada, incluida la impermeabilización y protección de la edificación existente, en su caso, bajo su rasante. Se exceptúa el mantenimiento, reparación, reposición y limpieza de la urbanización privada sujeta a servidumbre de uso público en su superficie que corresponderá al Ayuntamiento; la ejecución y el abono de las obras y actuaciones de impermeabilización de los espacios sujetos a dicha servidumbre constituye una obligación de los propietarios privados de esos espacios.



2.- Cumplimiento del estándar urbanístico local de equipamiento privado.

Ese estándar se cumplirá, indistintamente, mediante usos de equipamiento o usos terciarios previstos en cualesquiera de las parcelas pormenorizadas ordenadas, siempre que la edificabilidad prevista se destine materialmente a los usos propios de dichos equipamientos.

3.- Reajuste o complementación de las modalidades de usos pormenorizados y de su contenido.

Las modalidades de usos pormenorizados expuestas en este artículo, así como su contenido, establecido en los siguientes artículos, constituyen un marco de referencia abierto y no excluyente. El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar (autorizando o prohibiendo su implantación) los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados. Además, el planeamiento urbanístico pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan podrá reajustar y/o complementar dichas modalidades de usos, así como su contenido, en los términos y con el alcance que, justificadamente, se estime conveniente. En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado deberá justificar la coherencia de sus propuestas con las citadas previsiones de este Plan.

Artículo 49.- Contenido pormenorizado del uso residencial.

1.- Uso de vivienda.

Comprende el uso de vivienda propiamente dicho, asociado al alojamiento estable de personas, familias o unidades de convivencia. Complementariamente:

- * Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:
 - Los portales, trasteros, tendederos, cuartos de instalaciones, jardines privados y otros similares.
 - El uso de aparcamiento o guarda de vehículos tanto motorizados como no motorizados.
 - Las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc.- vinculadas a la vivienda.
 - Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.
 - Las restantes instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, placas solares, instalaciones térmicas, etc.) de carácter auxiliar.

En todo caso, a los efectos de la autorización o prohibición de la implantación de esos usos auxiliares se estará a lo establecido, en su caso y de manera específica, bien en el marco de la ordenación pormenorizada establecida en este Plan o en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en los instrumentos complementarios del mismo (Ordenanzas, etc.), siempre que en ellos se establezcan determinaciones específicas a ese respecto.

- * Se considerarán como asimilados al uso de vivienda: los usos industriales de 1ª categoría; las oficinas y los despachos profesionales; las pensiones o usos asimilables con un máximo de doce (12) camas, incluido.



En todos esos casos, para su consideración como tales usos asimilados se deberán cumplir estas dos condiciones: el local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal; la superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local, ni 125 m²(u) -superficie útil-.

- * Incluye el alojamiento en habitaciones de vivienda particulares para uso turístico, siempre que se desarrolle se compatibilice con el mantenimiento de la vivienda (como domicilio permanente de sus propietarios, arrendatarios...) en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

2.- Alojamientos asimilables a la vivienda.

Incluye cualesquiera otras modalidades de alojamiento equiparables a la vivienda ordinaria de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (Decreto 131/2008, de 8 de julio, regulador de los recursos de acogimiento residencial para la infancia y la adolescencia en situación de desprotección social; etc.): recursos de acogimiento residencial para la infancia y la adolescencia (centros residenciales; pisos de acogida; centros de preparación a la emancipación; pisos de emancipación); etc.

Artículo 50.- Contenido pormenorizado de los usos de actividad económica.

1.- Usos industriales y asimilables.

A.- Se consideran como tales:

- * 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, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
- * Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación 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.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.



- * Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo no urbanizable, y no sean consideradas como usos auxiliares o complementarios de una explotación agraria. Tienen esa condición, entre otras:
 - Las industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.
 - Las industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.
 - Las industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación y que, en todo caso, se encuentren ligadas a la producción.
- * Las industrias de servicio público como, en todo caso, los crematorios y, en su caso, los tanatorios, siempre que, en este último caso y en atención a sus características, no puedan/deban ser considerados como usos terciarios de carácter asistencial. También pueden ser considerados como tales las infraestructuras de servicios urbanos, en los supuestos en los que su desarrollo e implantación no responda a razones y objetivos dotacionales (a la manera de usos de servicios básicos asociados a los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente), sino a fines básicamente económicos, asociados al desarrollo y ejercicio de una actividad económica.
- * Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.
- * Las 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.

Se consideran como usos auxiliares de los citados usos industriales: las oficinas, laboratorios y centros de cálculo vinculados a los mismos; las instalaciones de servicios -depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.-; aparcamientos y parques de vehículos y maquinaria; otros similares.

También podrá tener esa condición de uso auxiliar la vivienda del guarda o vigilante de las correspondientes edificaciones e instalaciones industriales. En todo caso, su implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento urbanístico en la parcela y/o ámbito afectado en cada caso.

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 o 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.- En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto a las personas y al medio ambiente en general, los usos industriales se clasifican en las categorías siguientes:

* Categoría 1ª.

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(útiles), debiendo considerarse a esos efectos la superficie construida de la totalidad del local afectado en cada caso.

Los usos industriales de esta categoría 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 2ª.

Actividades industriales que, en términos generales, se estiman compatibles y autorizables junto con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de con los industriales, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes - producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc.-, y por, además, cumplir todas estas condiciones: utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) -superficie útil-; utilizar una superficie menor de 280 m²(u) –superficie útil-, considerándose a estos efectos la totalidad de la superficie del local afectado en cada caso por la actividad.

No se incluyen en esta categoría los talleres de chapa y pintura, tanto se desarrollen de manera autónoma como complementaria de otras actividades de reparación de vehículos; y tampoco los de reparación de vehículos pesados y los restantes incluidos en la siguiente categoría 3ª.

Los usos industriales de esta categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.



* Categoría 3ª.

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio -superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m² y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m² -, que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta categoría: los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura; los talleres de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil; las estaciones de servicio; las unidades de suministro de combustible; las instalaciones de lavado de coches al aire libre.

Los usos industriales de categoría 3ª se implantarán, salvo en los casos que expresamente se señalan, 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, podrán sin embargo implantarse, además, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con éstos.

* Categoría 4ª.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande [superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m² o de techo edificado igual o superior a 5.000 m²(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 3ª 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 aquéllas que por sus características (industrias agropecuarias y otras similares) deban considerarse como industrias de categoría 5ª, se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).



Las industrias incluidas en esta categoría 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 como almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otros similares, en las condiciones establecidas en su caso.

Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrá considerarse la vivienda del guarda de la instalación, máximo una vivienda por cada parcela, debiendo ser objeto de autorización expresa en la correspondiente Norma Urbanística Particular o en el planeamiento pormenorizado.

* Categoría 5ª.

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario (superficie de parcela superior a 20.000 m²) o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, 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 categoría 4ª, adoptándose en todo caso las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrá considerarse la vivienda del guarda de la instalación, máximo una vivienda por cada parcela, sin necesidad de que haya de ser objeto de autorización expresa en la correspondiente Norma Urbanística Particular o en el planeamiento pormenorizado.

En todo caso, los talleres de reparación de bicicletas son equiparables a los de 1ª ó 2ª categorías, según cumplan las condiciones reguladoras de las mismas, y, por lo tanto, autorizables en parcelas residenciales.

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 de las asociadas a la superficie máxima construida (t) o útil establecida en cada caso:

* 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.



- Necesidades de aparcamiento.
 - Instalaciones o almacenamientos visibles.
 - Aglomeraciones de personal.
 - Emisión de humos.
- * Nocividad e insalubridad:
- Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - Manipulación de materias tóxicas.
 - Producción de radiaciones.
 - Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- * Peligrosidad:
- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
 - Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
 - Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
 - Carga de fuego.
- E.- Se entiende por potencia instalada en una actividad 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.
- F.- Los límites de producción de ruidos serán en cada caso los fijados por la Administración competente en la materia.
- G.- A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a recepción de vehículos en los talleres de reparación de los mismos. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de aparcamiento auxiliar.

2.- Usos terciarios y asimilables.

- A.- Se consideran como tales las actividades de carácter lucrativo siguientes:
- * Actividades turísticas de alojamiento.
 - * Uso comercial.
 - * Uso de oficina.



- * Uso recreativo.
- * Uso sanitario y asistencial.
- * Uso docente.
- * Usos terciarios diversos.
- * Uso de campamentos turísticos.
- * Usos de núcleos zoológicos.

B.- Actividades turísticas de alojamiento.

Comprende las actividades asociadas al hospedaje o estancia a las personas usuarias de servicios turísticos en establecimientos destinados a ese fin.

Se diferencian las siguientes modalidades:

- * Las viviendas para uso turístico.
- * Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles-apartamentos y apartamentos turísticos.
- * Los establecimientos de alojamiento turístico tales como hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico), hostales y otros asimilables.
- * Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables.

Las modalidades de actividad de "viviendas para uso turístico" y "establecimientos de alojamiento turístico" se desarrollarán de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial, bajo el principio de unidad de explotación, estando sometidas a una única persona titular sobre la que recae la responsabilidad de su funcionamiento ante la Administración, y quedando afectas todas las unidades de alojamiento y sus partes independientes y homogéneas a la prestación del servicio de alojamiento turístico.

Se consideran como usos auxiliares el uso de aparcamiento que, en cualquier caso, podrá ser regulado de manera específica en cada supuesto, así como los restantes que se justifiquen debidamente. Con carácter general, no tendrá esa condición el uso de vivienda, salvo que, excepcionalmente y en atención a las características y condicionantes de la actividad hotelera, se justifique su necesidad, y se autorice expresamente su implantación en el planeamiento urbanístico (este Plan General o el planeamiento pormenorizado consolidado o promovido en su desarrollo).

Cuando no cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler serán considerados a los efectos de la autorización de su implantación bien como uso de vivienda bien como uso de residencia colectiva, según respondan a las características propias de aquél o de éste.



C.- Uso comercial

Los usos comerciales comprenderán:

- * La venta al público de artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor.
- * Los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes, etc.
- * La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías, salones de belleza, masajistas, tintorerías, recogida y entrega de prendas, etc.
- * Otras actividades similares a las anteriores.
- * Los usos auxiliares de los anteriores.

En atención a las necesidades asociadas al acceso del público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, y sin perjuicio de las salvedades que, referidas a los usos de hostelería se exponen más adelante, se distinguen las siguientes categorías de usos comerciales:

- * Categoría 1ª:
Pequeño comercio de hasta 25 m² de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos como aceras, jardines, áreas peatonales y otros, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Dicha superficie podrá ser superior en el caso de su implantación en edificaciones fijas preexistentes y consolidadas. De igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.
- * Categoría 2ª:
Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 25 m² (útiles) y 280 m²(útiles), 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.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o el Ayuntamiento en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal, podrán condicionar su implantación al cumplimiento de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos, las características de los accesos de público y mercancías, etc.



- * Categoría 3ª:
Actividades comerciales que ocupen una superficie útil superior a 280 m²(útiles) e inferior a 750 m²(útiles), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública, que, en su caso, podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales.

- * Categoría 4ª:
Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 750 m²(útiles) y 2.000 m²(útiles). Los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga estarán ubicados bien en el interior, bien en el exterior del local, en atención a las razones que a ese respecto y en cada caso se estimen adecuadas y justificadas. En el marco de la autorización de cada una de esas actividades comerciales, el Ayuntamiento determinará los criterios que a ese respecto se consideren convenientes. Además, en la Norma Particular de este Plan, o en el planeamiento pormenorizado o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponerse condiciones específicas en lo que a la dotación de aparcamiento se refiere.

- * Categoría 5ª.
Actividades comerciales que ocupen una superficie útil superior a 2.000 m². Su implantación deberá estar autorizada en la Norma Particular correspondiente, debiendo disponer obligatoriamente en su interior de los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga necesarios, suficientes para las necesidades de la actividad a desarrollar.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías, los usos industriales de categorías 1ª o 2ª (no en sentido inverso), las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos 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 de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

La autorización de usos de hostelería, etc. se adecuará, además, a lo que resulte de las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan y aprueben para regular su implantación.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerarán como una actividad única las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas, como galerías o centros comerciales, y los usos comerciales que incluyan actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

A dichos efectos, se computarán la totalidad de los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o los espacios cubiertos destinados a carga y descarga. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de aparcamientos auxiliares.

D.- Uso de oficina y asimilables.

- * **Uso de oficina:**
Comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o patrimonial, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos, estudios y consultas profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

- * **Usos tecnológicos y asimilables.**
Se corresponden con las actividades económicas emergentes relacionadas con el sector de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) y aquellas otras que, con independencia del sector económico concreto al que se vinculen, están relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento. Se incluyen, entre otras, las siguientes:



- Actividades relacionadas con la biotecnología, la investigación de nuevos materiales, las tecnologías ambientales, otros laboratorios y centros de investigación científica y tecnológica, centros de producción de radio y televisión, estudios de grabación de sonido e imagen, etc.
- La fabricación de: ordenadores y otros equipos informáticos; consumibles informáticos; sistemas y equipos de telecomunicaciones; materiales electrónicos, equipos y aparatos de radio, televisión y comunicaciones:
- La reproducción de soportes grabados (discos, discos compactos, programas informáticos...)
 - . El desarrollo, la producción, el suministro y la documentación de programas informáticos (software...).
 - . La producción de software de gestión, control e inteligencia de redes de telecomunicaciones.
 - . La radiodifusión y telecomunicaciones.
 - . El desarrollo de la transmisión por cable.
 - . El sector internet:
 - . El sector multimedia:
 - . El sector audiovisual.
 - . Servicios de procesamiento de datos; etc.
 - . Actividades relacionadas con el correo electrónico.
 - . Prestación de servicios de valor añadido (correo electrónico, intercambio electrónico de datos, EDI transferencia electrónica de fondos, EFT, videoconferencia).
 - . Suministro digital de bienes y servicios digitalizados.
 - . Mantenimiento y reparación de equipos informáticos; prestación de servicios técnicos: hot-lines (línea directa), ayuda, mantenimiento, outsourcing, servicios post-venta.
 - . Otros servicios de telecomunicaciones: todas las actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
 - . Servicios para la creación de nuevas empresas:
 - . Otras actividades basadas en el conocimiento y que mejoren la competitividad (áreas tecnológica, comercial; financiera; administrativa; etc.).

Las actividades anteriores que, en atención a sus características y condicionantes (emisiones contaminantes significativas; perjuicios y molestias derivadas de los productos manipulados; necesidades relevantes en lo referente al movimiento, transporte y almacenamiento de mercancías, etc.), generen particulares molestias serán consideradas como usos industriales.



E.- Usos recreativos.

Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes no puedan ser considerados como equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otras: las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, piscinas, y otros, y los parques recreativos y deportivos al aire libre, las salas de ensayo (música...), los locales destinados a actividades de ocio y entretenimiento de jóvenes u otros colectivos, y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.

Los usos recreativos que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, así como a las afecciones derivadas de los mismos (salas de fiesta, salas de juegos de azar y casinos...), sean objeto de regulación en el marco de la normativa vigente (Ordenanzas municipales...) en materia de implantación de establecimientos públicos, actividades hosteleras, recreativas, etc., así como la que, en su caso, se promueva en el futuro, se adecuarán, a los efectos de su autorización, a los criterios de implantación establecidos en esas otras disposiciones.

Complementariamente, podrán tener esa condición recreativa las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos, equitación, hípica..., asociados a núcleos zoológicos) apropiados a ese respecto.

F.- Uso sanitario y asistencial

Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos, la asistencia a sectores o colectivos de población desvalidos y/o dependientes (sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos auxiliares, incluido el de alojamiento) y otros usos similares, ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a sus fines y/o a las condiciones de desarrollo de los mismos no puedan o deban ser considerados como usos de equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otros: los hospitales, las clínicas; las residencias geriátricas; los hogares de jubilados; las residencias de ancianos y de personas desvalidas; los hogares del transeúnte; los consultorios médicos y veterinarios; cualesquiera otros relacionados con la salud y la asistencia, considerada en el sentido indicado.

También se considerarán integradas en esta modalidad de uso las actividades relacionadas con el mantenimiento, alojamiento, cría, venta, etc. de animales (núcleos zoológicos y asimilables), siempre que las mismas no reúnan las condiciones adecuadas para su consideración como usos rurales.



En atención a sus características específicas, también podrán tener ese carácter asistencial los usos de asistencia a los fallecidos, ejercidos en las indicadas condiciones, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales. El uso de crematorio no podrá implantarse en parcelas residenciales, salvo que la totalidad de la edificación prevista en las mismas se destine o bien a dicho uso o bien a otros usos autorizados diversos del residencial y compatibles con aquél. También podrá implantarse en parcelas destinadas a actividades industriales o a uso equipamental.

G.- Uso docente.

El uso docente comprende las actividades relacionadas con la enseñanza, ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, en todas sus modalidades, así como los correspondientes usos auxiliares, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

H.- Usos terciarios diversos

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades socio-políticas, culturales u otros similares, ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a sus fines y/o a las condiciones de desarrollo de los mismos no puedan o deban ser considerados como usos de equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otras, las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

I.- Uso de campamentos turísticos (campings y otras modalidades de turismo de acampada).

El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas, ejercido con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a ella, desarrollado con medios, instalaciones, etc. acordes con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia¹.

Se considerarán comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como los siguientes: la vivienda del personal de servicio -una (1) vivienda-; las oficinas; los servicios de hostelería; el comercio de primera necesidad; las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

En todo caso, su implantación requerirá la previa formulación de un plan especial con el fin de determinar las específicas condiciones de ordenación y autorización de dichos campamentos turísticos.

¹ Una de las disposiciones legales vigentes en la materia en el momento de la formulación de este Plan General es el Decreto 396013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

J.- Usos de núcleos zoológicos.

Se considerarán como tales los usos y actividades desarrollados en los centros, establecimientos y/o instalaciones que alojen, mantengan, críen y/o vendan animales como actividad principal, desarrollados con carácter lucrativo y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

K- Otras determinaciones:

- * Los usos de hostelería vinculados a otros usos terciarios o de equipamiento (deportivos, sanitarios, recreativos...) podrán ser considerados bien como usos auxiliares de esos otros usos, bien como usos autónomos, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes específicos.

En el primer supuesto (uso auxiliar) el conjunto del local y/o establecimiento se entenderá asociado al correspondiente uso principal. En el segundo (uso autónomo) la parte del local destinada a ese uso será tratada de manera diferenciada a los efectos de la determinación de las correspondientes medidas de intervención.

- * Las actividades comerciales, en todas sus categorías, se implantarán en locales con acceso directo e independiente bien desde la vía o espacio público, bien desde el espacio libre de la parcela. Dicho acceso podrá ser compartido por diversas instalaciones destinadas a usos comerciales o de actividades económicas. No se autorizan segregaciones de partes de esos locales que no cumplan dicha condición. Se estará a ese respecto a lo establecido en la Ordenanza municipal vigente en la materia.
- * La determinación de la edificabilidad, instalaciones, superficies, etc. vinculadas a una o más actividades comerciales desarrolladas de manera conjunta en un mismo espacio se adecuará a los siguientes criterios:
 - Se considerarán de manera unitaria todas las superficies, instalaciones... vinculados a dichas actividades, incluidos los destinados a otras actividades complementarias (industriales, equipamientos, vivienda aneja...), sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de los requisitos aplicables a ellas.
 - Se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a dichas actividades, incluidas: las galerías y espacios peatonales cubiertos; las oficinas auxiliares; los espacios de almacenamiento; los talleres auxiliares; la vivienda aneja; etc. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas carga y descarga y a aparcamiento auxiliar.



Artículo 51.- Contenido pormenorizado del uso de equipamiento.

A.- Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población en las distintas materias mencionadas en el siguiente apartado B, desarrolladas:

- * Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, desde una perspectiva tanto general como, en particular, urbanística.
- * Bien en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma (equipamiento privado), de carácter lucrativo.

Ejercidos de esta última manera, los usos de equipamiento son asimilables a los usos terciarios.

Los usos a ordenar en el planeamiento urbanístico a los efectos de cumplir el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales, podrán ser considerados y tratados bien como usos de equipamiento (tanto público como privado), bien como usos terciarios.

B.- Se diferencian las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- * Equipamiento docente.
- * Equipamiento deportivo.
- * Equipamiento institucional.
- * Equipamiento sanitario.
- * Equipamiento asistencial.
- * Equipamiento sociocultural.
- * Equipamiento socio-recreativo.
- * Equipamiento religioso.
- * Equipamiento de servicios públicos.
- * Equipamiento de núcleos zoológicos.

C.- Uso de equipamiento docente

Comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad de enseñanza ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.



D.- Uso de equipamiento deportivo.

Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados: polideportivos; gimnasios; piscinas; etc.) como en espacios libres o descubiertos acondicionados de forma expresa para ello, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos,...) apropiados a ese respecto.

En todos esos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

E.- Uso de equipamiento institucional.

Comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos organismos de la Administración pública (Ayuntamiento...), las comisarías de la Ertzaintza y otras policías, los cuarteles militares, las cárceles, etc., así como, en todos los casos, los correspondientes usos auxiliares.

F.- Uso de equipamiento sanitario.

Comprende el uso de tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercido sin fines de lucro y, sin perjuicio de la salvedad a la que se alude a continuación, en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Se considerarán integradas en esta modalidad de uso las actividades relacionadas con el mantenimiento, alojamiento, cría, etc. de animales desarrolladas con fines básicamente sanitarios, siempre que las mismas no reúnan las condiciones adecuadas para su consideración como usos rurales.



G.- Uso de equipamiento asistencial.

Comprende:

- * Usos de alojamiento:
 - El alojamiento estable de personas y/o colectivos no familiares de cualquier tipo en edificios o instalaciones como los siguientes: conventos; residencias, apartamentos tutelados, viviendas comunitarias u otro tipo de instalaciones para personas mayores autónomas o no dependientes; residencias universitarias; colegios mayores; cualesquiera otros asimilables a los anteriores.
 - Los alojamientos dotacionales regulados en la legislación vigente, con sus usos auxiliares.
 - Los usos auxiliares de los anteriores.

- * Usos asistenciales:
 - Los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos y/o dependientes en los que prima la finalidad asistencial, sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos y fines auxiliares (sanitarios...). Se incluyen entre ellos: las instalaciones asistenciales asociadas al sistema vasco de servicios sociales (servicios de alojamiento; centros de día; centros residenciales para: personas mayores dependientes, con discapacidad, con enfermedad mental, en situación de riesgo y marginación; menores de edad en situación de desprotección; mujeres víctimas de maltrato doméstico y otros servicios residenciales para mujeres; etc.); los albergues públicos y hogares del transeúnte; las instalaciones de orientación y asistencia a toxicómanos (centros de información, rehabilitación...)
 - Otras instalaciones destinadas a fines benéfico-sociales: Cruz Roja; DYA; Ayuda en Carretera; otras entidades y/o actividades asimilables a las anteriores.
 - Los usos auxiliares de los anteriores.

Los citados usos de alojamiento y asistenciales pueden implantarse de manera diferenciada y/o mezclada en una misma parcela y/o edificación.

H.- 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, galerías de arte, auditorios de música y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sociocultural ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de



sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

I.- Uso de equipamiento socio-recreativo.

El uso de equipamiento recreativo comprende los usos de teatros, cines, "auzo-etxes", "gaztetxes", los parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos...) apropiados a ese respecto.

Cabe también considerar como tal la actividad recreativa ejercida en régimen de titularidad privada; en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

J.- Uso de equipamiento religioso.

Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que pudieran desarrollarse en los centros asociados a otras religiones, así como los correspondientes usos auxiliares.

K.- Uso de equipamiento de servicios públicos.

Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, mercados, cementerios, tanatorios, crematorios, albergues, campamentos de turismo, y otros, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tales los usos de esa naturaleza ejercidos, en su caso, en régimen de titularidad privada; en particular los que pudieran integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dichos usos serán asimilables al uso terciario de esa misma modalidad.



En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, perjuicios, etc.), sean equiparables a los usos industriales (como sucede en el caso de los crematorios) se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

L.- Usos de equipamiento de núcleos zoológicos.

Se considerarán como tales los usos y actividades desarrollados en los centros, establecimientos y/o instalaciones que alojen, mantengan, críen y/o vendan animales como actividad principal, desarrollados con carácter no lucrativo y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

M.- Los usos de equipamiento comunitario a prever, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, como dotación obligatoria en los ámbitos destinados a usos lucrativos (vivienda, actividades económicas de carácter industrial y terciario, etc.), tendrán con carácter general la condición de usos de servicios básicos, y su ordenación se adecuará a los criterios establecidos en dichas disposiciones. Así, los incluidos en la red de sistemas locales del municipio deberán ser ordenados en el marco de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Artículo 52.- Contenido pormenorizado del uso de espacios libres.

A.- Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc.

Se excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios como las instalaciones o elementos de la red de comunicaciones (carreteras, aparcamientos y otros similares). Dichas excepciones están relacionadas con la posible consolidación y/o previsión de:

- * Parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento público en espacios libres integrados en la red de sistemas generales y locales, y complementarios de éstos.
- * Redes de itinerarios peatonales y ciclistas en espacios libres generales y locales.
- * Edificaciones e instalaciones complementarias y/o auxiliares del uso propio de los espacios libres.
- * Aparcamientos y otros usos bajo la rasante de los espacios libres, compatibles con la existencia y el mantenimiento de éstos sobre rasante.

B.- Se distinguen las siguientes modalidades:

- * Uso de espacios libres urbanos
- * Uso de elementos territoriales



C.- El uso de espacios libres urbanos es el propio de:

- * Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano del municipio (conformado por el conjunto de los suelos clasificados como urbanos), destinados al ocio y expansión de la población, susceptibles bien de un tratamiento vegetal y/o natural, bien de urbanización artificial (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques), y que, con las salvedades antes comentadas, no son edificables.
- * Los espacios de protección de construcciones o infraestructuras.
- * Los espacios públicos no edificables por su carácter residual, ni vinculados a otro tipo de usos.
- * Otros espacios de naturaleza y fines similares a los anteriores.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares) y servicio a los usuarios (aseos públicos y otros similares).

Las huertas colectivas y/o de ocio tienen o pueden tener la condición de usos propios o auxiliares de los citados espacios libres urbanos.

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

D.- El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter. Es el caso de, entre otros: los cauces fluviales, etc.

Artículo 53.- Contenido pormenorizado de los usos de comunicaciones y transporte.

A.- Se diferencian las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- * Uso de circulación peatonal.
- * Uso de circulación ciclista.
- * Uso de circulación rodada motorizada.
- * Uso de aparcamiento.
- * Uso ferroviario.

B.- El uso de circulación peatonal consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por el municipio bien por su propio pié, bien mediante sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares.

Tiene el 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.



- C.- El uso de circulación ciclista consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante la bicicleta.

Tiene el 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.

- D.- El uso de circulación rodada motorizada consiste en la actividad de desplazamiento de las personas mediante mecanismos y medios motorizados, tanto públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluido el taxi) como privados (coche y moto preferentemente)

Se excluyen de esta modalidad medios de movilidad como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en la de uso de circulación peatonal.

Tiene el 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.- Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos, bicicletas, coches de niño, sillas de rueda, etc.), en espacios tanto descubiertos como cerrados situados bien sobre bien bajo rasante, de dominio público o privado.

Dicho uso incluye tanto los aparcamientos convencionales como los robotizados.

En atención a su destino, los aparcamientos de uso público situados en espacios cubiertos pueden ser integrados en las modalidades de residentes y de rotación, así como en otras que se estimen adecuadas (disuasorios, etc.), sin descartar destinos mixtos.

Se consideran como usos auxiliares de los aparcamientos situados en espacios cerrados los aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación.

Algunas de aquellas instalaciones (aseos, etc.) podrán ser asimismo consideradas como auxiliares de aparcamientos situados en espacios descubiertos, en todos aquellos casos en los que se justifique su consideración como tales, al tiempo que su necesidad.

La ordenación, implantación y autorización de aparcamientos podrá responder a razones de naturaleza diversa, incluidas, entre otras, las dos que se exponen a continuación. Por un lado, como uso autónomo asociado, entre otros extremos, a necesidades y exigencias generales y/o específicas relacionadas con el tráfico bien del conjunto del municipio, bien de determinadas partes de la misma. Por otro, como uso auxiliar de los usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento comunitario y de otras actividades principales.



Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento a habilitar en la correspondiente parcela con carácter de uso o dotación auxiliar de los usos principales previstos en ella se adecuará, en lo posible, a las necesidades asociadas, en cada caso, a dichos usos principales. Siempre que se estime necesaria la ordenación de un número mínimo y máximo de plazas de aparcamiento a desarrollar en la parcela correspondiente, la misma deberá ser fijada en el planeamiento pormenorizado, y/o en el consiguiente estudio de detalle.

La habilitación de los accesos a un determinado espacio o local destinado a uso de aparcamiento podrá condicionarse a la disposición de un número mínimo de plazas.

- F.- El uso ferroviario comprende las vías férreas, las estaciones, los apeaderos y las restantes instalaciones asociadas a su desarrollo y ejercicio, incluidos los usos auxiliares de todos ellos.

Artículo 54.- Contenido pormenorizado de los usos de infraestructuras de servicios urbanos.

- A.- Se establecen las siguientes modalidades de usos de infraestructuras de servicios:

- * Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.
- * Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- * Uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica.
- * Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
- * Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
- * Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

- B.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, las arterias de abastecimiento, los depósitos de almacenamiento y las redes de distribución de agua potable, así como los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluyen asimismo las instalaciones (placas solares...) de producción y distribución de agua caliente o refrigerada.

- C.- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Comprende: las redes de drenaje y recogida de aguas pluviales o residuales; las redes de saneamiento y depuración de aguas residuales (colectores...); las estaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales; los usos y elementos auxiliares de los anteriores (estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices, etc.).

- D.- Uso de infraestructuras de producción y suministro de energía eléctrica.

Comprende: las instalaciones y redes de producción y captación de energías diversas (incluidas placas fotovoltaicas y solares, instalaciones eólicas...); las estaciones,



subestaciones y centros de transformación y distribución de energía eléctrica; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, incluso las de alumbrado público; instalaciones para la recarga de vehículos eléctricos o electrolinerías; usos auxiliares de los anteriores.

Se incluyen instalaciones conectadas a redes fotovoltaicas.

- E.- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
Comprenden: las centrales telefónicas; las instalaciones emisoras y antenas de todo tipo; los faros y otros similares; las redes asociadas a todo ese tipo de instalaciones, incluyendo las de transmisión de datos; los usos auxiliares de los anteriores.
- F.- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
Comprende: los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento, regulación y almacenamiento anejas a las mismas.

CAPITULO TERCERO RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN PORMENORIZADO.

Sección Primera. Determinaciones generales

Artículo 55.- Definición de parámetros.

1.- Parámetros referentes a la parcela.

* Parcela urbanística.

Unidad de suelo que (sobre y/o bajo rasante, en su vuelo y/o subsuelo) es objeto de tratamiento urbanístico unitario y diferenciado con todos o algunos de los siguientes fines: la determinación de su régimen urbanístico (edificabilidad, parámetros edificatorios, régimen de uso...); su configuración, uso y funcionamiento urbanístico (accesos y salidas; infraestructuras de servicios urbanos; etc.); otros asimilables o complementarios de los anteriores.

Y eso, sin perjuicio de que dentro de ella puedan existir distintas edificaciones, fincas, etc. susceptibles de tratamiento diferenciado a los efectos de su proyección, construcción, configuración registral, titularidad, etc.

* Alineación de parcela.

Línea que, determinada sobre la superficie del terreno, delimita la parcela, diferenciándola de otras parcelas o espacios (públicos o privados) colindantes.



* Parcela mínima.
Unidad mínima de parcelación resultante de las previsiones establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos urbanísticos promovidos en desarrollo de dicho planeamiento (proyectos de reparcelación, etc.).

* Espacio libre de la parcela.
Superficie de la parcela no ocupada o no ocupable por la edificación sobre y/o bajo rasante,

2.- Parámetros referentes a la edificación.

* Alineación de la edificación o plano de la envolvente (sobre y bajo rasante).
Línea que define la ocupación en planta de la edificación tanto sobre como bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que se establezcan respecto a la disposición de elementos específicos que sobresalgan de ella. Se determinan estas dos variantes de alineaciones:

- *Alineación obligatoria.*

Línea sobre la que debe disponerse obligatoriamente la edificación o plano de la fachada sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

- *Alineación máxima.*

Línea de la que no puede sobresalir la edificación o plano de la fachada, sin perjuicio de las tolerancias de movimientos parciales que, en su caso, se establezcan.

* Fachada.
Paramento o plano, habitualmente vertical, aunque también puede ser más o menos inclinado, de cierre exterior de la edificación, sin vuelos.

* Retiro.
Distancia entre, por un lado, la alineación de parcela y, por otro, la alineación de la edificación sobre y bajo rasante.

Salvo determinación expresa de otro tipo, el retiro tiene como referencia la línea de edificación o plano de la fachada sobre rasante, incluyendo los vuelos.

* Retranqueo.
Tramo de la fachada que se remete hacia el interior de la línea de edificación o plano de la fachada y/o distancia entre, por un lado, esta superficie y, por otro, la fachada remetida.

* Vuelo.
Elemento de la edificación que sobresale de la línea de edificación o plano de la fachada en sus plantas altas, y dispone de una plataforma pisable, que hace posible su ocupación por las personas. Pueden ser abiertos o cerrados en su frente y laterales.



No se consideran como tales las cornisas o elementos ornamentales, carentes de una plataforma ocupable, que sobresalgan de la línea de edificación o plano de la fachada.

Se denomina profundidad del vuelo a la distancia entre, por un lado, su extremo más saliente y, por otro, la línea de edificación o plano de la fachada de la que sobresale.

Se diferencian las siguientes variantes:

- *Balcón.*
Vuelo que arranca desde el plano de la fachada de la pieza única a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente.
 - *Balconada (o balcón corrido).*
Balcón que sirve a varias piezas.
 - *Terraza.*
Espacio entrante no cerrado ni cubierto formado como consecuencia de retranqueos en la última o últimas plantas de la edificación y, en su caso, en otras inferiores.
 - *Solana.*
Recinto cubierto, incluido el vuelo, formado como consecuencia del retranqueo de la fachada de la edificación, abierto a la misma y cerrado por los otros tres lados de su perímetro o por dos si se sitúa en la esquina.
 - *Mirador.*
Vuelo cerrado que arranca desde el plano de la fachada de la pieza o piezas a las que sirve.
- * Profundidad edificable.
Distancia entre, por un lado, la alineación de la fachada principal o exterior de la edificación y, por otro, la alineación de la fachada posterior o interior.
- * Superficie:
- *Ocupable.*
Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante y, en su caso, bajo rasante, excluidos los vuelos.
 - *Ocupada.*
Superficie de la parcela comprendida dentro del perímetro formado por la superficie de fachada o línea de edificación, excluidos los vuelos.
 - *Edificable.*
Edificabilidad susceptible de construcción sobre y/o bajo rasante, resultante de la aplicación de los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico y computada conforme a los criterios establecidos en él.
 - *Construida.*
Edificabilidad o superficie realmente ejecutada, computada de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico vigente.

- *Útil.*
Edificabilidad o superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local o pieza, susceptible de directa utilización para el uso al que se destina.
La superficie útil de una planta o edificación está conformada por la suma de la superficie útil de los locales o piezas que forman parte de ella.

- * Altura:
 - *De edificación.*
Es la altura de la línea de edificación y/o plano de la fachada de un edificio al correspondiente elemento de referencia (cornisa, cumbrera...), medida conforme a los criterios establecidos en este Plan.
 - *De planta o piso.*
Distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
 - *Útil o libre.*
Distancia vertical entre el pavimento y el techo acabados de una misma planta.

- * Perfil de edificación.
Número de plantas de la edificación. Puede incluir el número de plantas sobre y bajo rasante.

- * Plantas de la edificación:
 - *Planta sótano:*
Planta bajo rasante situada debajo de una planta baja, un semisótano, o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada ha de ser en todo caso inferior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro; se exceptúan del cumplimiento de las condiciones anteriores las partes afectadas por el acceso a dicha planta.
 - *Planta semisótano:*
Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de cumplirse en más de un 60% de su perímetro.
 - *Planta baja:*
Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano, y cuyo suelo se sitúa entre -0,80 y +1,20 en relación a la rasante del punto de acceso.
Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.

- *Entresuelo:*
Planta dispuesta directamente sobre un semisótano, con acceso directo desde el espacio exterior y cuyo suelo se sitúa a un nivel superior a 1,20 m. en relación al nivel de acceso.
 - *Planta alta:*
Toda planta situada por encima de la planta baja o del entresuelo, si éste existe. Se identifican en ellas, además de las plantas altas comunes, estas dos variantes específicas:
 - . *Ático:*
Planta alta más elevada retranqueada dos o más metros en relación a la línea de fachada, en el perímetro de fachada que se establece en cada caso.
 - . *Bajocubierta:*
Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en superficie de fachada resulta inferior a 1,80 m; en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.
 - *Atillo o entreplanta:*
Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas y altas destinadas a actividades económicas y equipamiento, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de edificabilidad ni de perfil de la edificación.
- * Aleros:
Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.
- * Patios:
Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- * Cubierta.
Cierre de la edificación en su parte superior, destinada a su protección y susceptible de configuración mediante planos horizontales, inclinados u otras formas geométricas.
- * Pendiente de cubierta.
Pendiente, ascendente hacia el interior de la parcela, que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, a partir de la intersección del plano horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación, con la superficie de fachada.

3.- Otras previsiones.

El planeamiento pormenorizado y las Ordenanzas municipales que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan podrán complementar y/o reajustar las definiciones anteriores en la medida en que se estime conveniente y justificado.



Artículo 56.- La edificabilidad pormenorizada.

1.- La edificabilidad pormenorizada.

- * La edificabilidad pormenorizada regulada en este Plan tiene el carácter de máxima y podrá ser reajustada a la baja en el marco del desarrollo y la ejecución de sus propuestas de ordenación siempre que razones asociadas a su adaptación a los condicionantes geotécnicos de los terrenos afectados, a la concreta determinación de las rasantes y alineaciones de implantación de la urbanización y la edificación proyectada, al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones legales sectoriales (carreteras, redes ferroviarias, cauces fluviales, inundabilidad...), a la eliminación o minimización de impactos paisajísticos, acústicos, etc. o cualesquiera otras lo justifiquen.

Dicho reajuste podrá complementarse con el referente al destino de la edificabilidad a los correspondientes usos autorizados (residenciales, comerciales...) en los términos necesarios y justificados para su adaptación a la situación resultante.

- * En los supuestos en los que la edificabilidad urbanística se fija en una determinada cuantía de $m^2(t)$ que se complementa con gráficos en los que se reflejan los parámetros edificatorios (ocupación en planta, número de plantas...) de las nuevas construcciones previstas se considerará que:
 - La edificabilidad de carácter normativo es la expresada mediante la citada cuantía.
 - Las previsiones gráficas son una expresión y/o reflejo gráfico de dicha cantidad.
 - En el supuesto de que la edificabilidad correspondiente a esas previsiones gráficas sea superior a la referida cuantía, esta será la máxima susceptible de proyección y ejecución.
 - En el supuesto de que la edificabilidad correspondiente a esas previsiones gráficas sea inferior a la referida cuantía, se formulará un Estudio de Detalle para determinar los parámetros edificatorios correspondientes a esa cantidad de edificabilidad.
- * En los supuestos en los que, también a los efectos de la determinación de la edificabilidad, se consolidan las edificaciones existentes con sus parámetros edificatorios, la edificabilidad normativa se entenderá conformada por la existente reajustada a la baja en los términos y con el alcance necesarios para su adecuación a los requisitos de obligado cumplimiento establecidos en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, vigentes (configuración de patios...). Ese reajuste será materializado en el marco de la sustitución, reforma integral y/o cambio de uso integral de la edificación existente.
- * Se corresponde con la edificabilidad prevista sobre y/o bajo rasante en cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas por el planeamiento urbanístico vigente.

Incluye la asignada a las subzonas pormenorizadas destinadas a usos lucrativos, determinada bien en el epígrafe IV de las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él, bien por el que se ha de promover en su desarrollo.

- * Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad de las zonas globales y de las subzonas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos de las redes de sistemas generales y locales tienen la naturaleza propia de la ordenación pormenorizada.

Debido a ello, la edificabilidad establecida en este Plan para esas zonas y subzonas podrá ser incrementada mediante la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado.

- * La edificabilidad asignada a una subzona pormenorizada podrá ser determinada de cualquiera de las formas previstas en el artículo 11 de este documento.

2.- Cómputo de la edificabilidad.

A.- Computarán con carácter general como edificabilidad física (también como edificabilidad urbanística, siempre que tenga este carácter) de un edificio los espacios siguientes:

- * Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre, computando la parte de los mismos que supere dicha altura.
- * Los elementos macizos de la edificación.
- * Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.
- * Los huecos de ascensores.
- * Los porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, computándose el 50% de su superficie.
- * Los balcones, terrazas y solanas abiertos que cuenten con un fondo superior a 1,50 m computarán en un 50% en la parte que exceda de ese fondo.

B.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte de la edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:

- * Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- * Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.
- * Los porches de uso público en planta baja.
- * Los balcones, terrazas y solanas abiertos que cuenten con un fondo inferior a 1,50 m; los que cuenten con un fondo superior computarán en los términos antes expuestos.
- * Los altillos o entreplantas autorizados con carácter general en las edificaciones destinadas a actividades económicas.
- * Los espacios destinados a usos auxiliares (trasteros, instalaciones...) ubicados bajo cubierta, por encima de la última planta computable autorizada.



- * Los locales y/o espacios comunes destinados a la guarda de bicicletas, carros de compra o bebé, vehículos personales no motorizados asociados al envejecimiento y/o discapacidad localizados en planta baja y/o sótano, totalmente accesibles y conectados con el portal o zona de acceso a los ascensores (en la cuantía establecida en el artículo 81).
- * Las construcciones e instalaciones indispensables a implantar en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para garantizar la accesibilidad universal (ascensores u otros elementos) y la eficiencia energética (reduciendo la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes)¹.
En el supuesto de derribo y sustitución (o actuación asimilable) de esas edificaciones se considerará que su edificabilidad es la que tenía con anterioridad a la implantación de las citadas construcciones e instalaciones, sin tener en cuenta estas.
- * Las construcciones e instalaciones a implantar en:
 - Edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para garantizar la accesibilidad universal (ascensores u otros elementos) y la eficiencia energética (reduciendo la demanda en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes²).
 - Edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan para que las viviendas ubicadas en ellas puedan cumplir y/o contar con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en las disposiciones vigentes, teniendo en cuenta a este respecto, entre otras y por un lado, las particularidades propias de las viviendas sobreocupadas u otras situaciones asimilables y, por otro, el tamaño y/o programa de vivienda a promover en cada caso.

3.- La edificabilidad sobre y bajo rasante.

A.- *Edificabilidad sobre rasante:*

Computarán como parte de la edificabilidad sobre rasante autorizada en cada caso las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- * En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- * En las plantas bajas y semisótanos los elementos y espacios computables de ellas, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada superior a 1,20 m. A tal efecto, no se computarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

¹ Artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (RDL 7/2015).

² Artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (RDL 7/2015).



B.- *Edificabilidad bajo rasante:*

Computará como edificabilidad bajo rasante autorizada la que, además de reunir las condiciones establecidas en este Plan para su cómputo como tal edificabilidad, no reúna las condiciones expuestas en el anterior apartado A.

4.- La edificabilidad autorizada bajo rasante.

La edificabilidad autorizada bajo la rasante de una subzona pormenorizada (parcela lucrativa o no lucrativa, dotaciones públicas...) es la siguiente:

- * La determinada de manera expresa en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.
- * En las restantes subzonas pormenorizadas de los suelos urbano y urbanizable, la vinculada a tres plantas bajo rasante autorizadas en cada una de ellas. Con ese fin se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo los retiros que, en su caso, estén establecidos.

Artículo 57.- Parámetros generales de urbanización y edificación.

1.- Niveles de la urbanización.

- A.- En el suelo urbano consolidado se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su posible reajuste, por razones debidamente justificadas (mejora de la accesibilidad...), en el marco de la sustitución de la edificación actual y/o mediante la formulación de estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan.
- B.- En el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada (sujeto a actuaciones de dotación) se convalidan los niveles (rasantes...) de urbanización existentes, sin perjuicio de su reajuste: para dar respuesta a problemas de accesibilidad, etc.; para su adecuación a la ordenación pormenorizada establecida en este Plan o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo; de conformidad con lo establecido en los estudios de detalle o proyectos de obras de urbanización que, en su caso, se promuevan.
- C.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones sobre el medio urbano se convalidan los niveles de la urbanización existentes, salvo que la consecución de los objetivos asociados a dichas actuaciones justifique su reajuste en los términos y con el alcance establecidos en los planes y proyectos que se promuevan para la consecución de los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana planteados (planeamiento especial, estudios de detalle, proyectos de obras de urbanización, otro tipo de documentos y proyectos, etc.).
- D.- En el suelo urbano sujeto a actuaciones de reforma y renovación de la urbanización (y, en su caso, de nueva urbanización) sujetos a actuaciones integradas y en el suelo urbanizable sectorizado los niveles de la urbanización serán definidos en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada y en los estudios de detalle y proyectos de obras de urbanización que se promuevan.



2.- Criterios de medición de la altura de la edificación.

- A.- La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de la intersección de ésta con el plano de cubierta.
En las edificaciones con cubierta plana, los antepechos no se considerarán a los efectos de la determinación de la altura de la edificación.
- B.- En los casos en los que se autoriza la disposición de áticos, la altura de edificación se medirá hasta al plano superior de su suelo.
- C.-. En el caso de edificaciones configuradas por módulos escalonados, el punto intermedio de la superficie de fachada mencionado en el apartado anterior, se considerará de forma diferenciada en cada módulo del edificio.
- D.- En todo caso, a los efectos de la medición de la altura de una edificación, se estará a lo establecido bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo, en los casos en los que la misma se regule expresamente mediante su definición gráfica, o mediante el consiguiente criterio particular de medición.

3.- Criterios de determinación del perfil de la edificación.

Con carácter general, y sin perjuicio de que total o parcialmente deban ser computados a los efectos de determinación de la correspondiente edificabilidad física, se consideran como plantas sobre rasante las plantas baja, el entresuelo y las plantas altas de la edificación, y se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación si no supera la altura de 1,80 m en fachada, a excepción de los casos en los que se defina expresamente lo contrario, si bien computará en cualquier caso como edificabilidad física conforme a los criterios establecidos en el artículo anterior.

En todo caso, a los efectos de la definición del perfil de una edificación, se estará a lo establecido bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo.

4.- Construcciones o plantas de edificación bajo rasante.

- A.- Se autoriza la construcción, como máximo, de tres (3) plantas bajo rasante, sin perjuicio de los ajustes que, en su caso, se determinen bien en el documento "2.2" de este Plan, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.



B.- Altura de las plantas bajo rasante:

- * Altura libre máxima: 4,50 m
- * Altura libre mínima:
 - Plantas destinadas a usos principales: la establecida con carácter general, en cada caso, para su implantación.
 - Plantas destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trastero y otros): 2,50 m; se autorizará 2,30 m por descuelgues de vigas e instalaciones u otras razones similares.

C.- El acceso a las plantas bajo rasante se dispondrá en el interior bien de la edificación afectada en cada caso, bien de otra colindante, sin que se autorice la ocupación con ese fin de espacios dotacionales públicos colindantes.

Excepcionalmente, en el supuesto de que las condiciones de la orografía y/o de la edificación impidan y/o perjudiquen la aplicación del criterio anterior, dando lugar a soluciones ineficaces de utilización del sótano, se podrán autorizar otro tipo de accesos de conformidad con los criterios que, a ese respecto y justificadamente, se determinen en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.

5.- Construcciones o plantas de edificación sobre rasante.

A.- Condiciones de altura de las plantas:

- a) Condiciones generales:
- * Referentes a las nuevas edificaciones.
En las nuevas construcciones, con carácter general, la altura libre mínima de las habitaciones destinadas a la estancia continuada de personas en las plantas altas será 2,50 m, y, 2,30 m en el resto de los elementos de la vivienda.
 - * Referentes a las edificaciones existentes objeto de rehabilitación.
Se autoriza el mantenimiento de las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 m y la seguridad estructural de la edificación afectada sea adecuada.
 - * Referentes a las edificaciones existentes y consolidadas objeto de sustitución.
En los supuestos en los que las plantas existentes dispongan de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a las mismas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación a la altura de las plantas bajo cubierta, salvo que éstas tengan la condición de planta de edificación regular, y formen parte del perfil de edificación autorizado.



- * Referentes a las edificaciones catalogadas.
La altura de las plantas de la edificación será la resultante de su adecuación al régimen de preservación / catalogación establecido en cada caso. En la medida en que sea acorde con dicho régimen, dicha altura se adecuará a los parámetros anteriores.

b) Referentes a la planta baja:

La altura libre mínima de la planta baja (de suelo a techo sin acabados) será de 4,00 m, salvo en los supuestos que se mencionan a continuación, en los que dicha altura será la asociada a cada uno de ellos:

- * Las plantas bajas para las que el planeamiento urbanístico (este Plan General o el que se promueva en su desarrollo) y/o los Estudios de Detalle determine una altura inferior.
- * Las plantas bajas de edificaciones existentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico que dispongan de una altura inferior.
- * Las plantas bajas urbanísticamente destinadas, de manera exclusiva o predominante, a uso de vivienda. En esos casos, dicha altura podrá ser la propia de las plantas de vivienda.

c) Referentes a las entreplantas o altillos autorizados.

Salvo previsión expresa en contrario establecida en el marco de la ordenación pormenorizada vigente, se autoriza la ejecución de entreplantas o altillos en:

- * Las plantas bajas destinadas a usos de actividades económicas y/o de equipamiento, situadas en edificaciones tanto nuevas como existentes.
- * Las plantas altas de edificaciones destinadas a actividades económicas o de equipamiento ubicadas en edificaciones preexistentes, en el supuesto de procederse a su rehabilitación, reutilización, adecuación, etc. pero no así en el de su derribo y sustitución.
Dichas entreplantas o altillos se destinarán, en todo caso, al uso principal o a usos complementarios del anterior.

En todos los casos, las entreplantas y altillos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- * La superficie construida de la entreplanta y altillo no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del local. En los locales existentes que dispongan de entreplanta y ésta supere el citado porcentaje, podrán realizarse obras que incluyan la sustitución de aquél, conservando sus dimensiones y disposición, y siempre que se respete el resto de las condiciones que se exigen en este apartado tercero.

- * Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta y el altillo que corresponda según el porcentaje anterior, sin ser posible autorizar posteriores segregaciones.
- * La altura libre de los locales resultantes, no podrá ser inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,5 m) en la parte baja, ni inferior a dos metros treinta centímetros (2,3 m) en la parte alta, con una tolerancia de reducción hasta dos (2) metros por descuelgue de vigas o instalaciones.
- * En ningún caso la entreplanta y el altillo podrán verse reflejadas en fachada, por lo que aquella deberá separarse un mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) del paramento interior de fachada.

B.- Los locales de planta baja destinados a usos no residenciales deberán contar con acceso independiente y directo bien desde el espacio público colindante, bien desde el espacio libre de la parcela en la que esté situada la edificación.

6.- Construcciones por encima del perfil autorizado.

A.- La pendiente máxima de la cubierta de las edificaciones será del 35%.

B.- Se autoriza asimismo el tratamiento de las cubiertas mediante las soluciones propias de las cubiertas verdes, incluida la implantación de huertas o elementos asimilables, complementadas con las instalaciones que, justificadamente, requiera su implantación.

También en ese caso, el conjunto de la cubierta será objeto de proyección y tratamiento unitario, en condiciones que garanticen tanto la inexistencia de impactos negativos (visuales, paisajísticos...) como su calidad arquitectónica global.

C.- Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

Sección Segunda.

Determinaciones específicas referentes a las subzonas pormenorizadas

Artículo 58.- Condiciones generales.

1.- Regulación indirecta en base a las alineaciones de la edificación.

Podrá ser aplicada en zonas integradas por parcelas con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados.



En esos casos, la superficie edificable se regula indirectamente, a través de la forma de la edificación existente y no de forma expresa.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre la superficie de fachada y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al perfil edificatorio.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

- * Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación estricta, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.
- * Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados, incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura y el perfil de edificación máximos autorizados, deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.
- * Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2.- Regulación en base a alineaciones y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo. Se estará, a ese respecto, en lo que a las condiciones de edificación y edificabilidad se refiere, a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, en los planos del mismo, y/o en el planeamiento de desarrollo (preexistente y consolidado o de nueva formulación).

3.- Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

En las áreas ya urbanizadas se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.



En las áreas o elementos de nueva urbanización, los referidos niveles o rasantes de apoyo de la edificación serán los definidos en el marco de la ordenación pormenorizada (establecida bien en este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo) y/o en los correspondientes estudio de detalle y proyecto de obras de urbanización. En todo caso, las rasantes determinadas en los gráficos de las Normas Particulares de este Plan General podrán ser reajustadas directamente con ocasión de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y de la concesión de la licencia municipal, en un margen de 50 cm hacia arriba o abajo, previa justificación de su conveniencia en el marco de los condicionantes de la parcela afectada y de su entorno.

En la medida en que los parámetros de intervención de esa naturaleza no estén fijados con la debida precisión, se procederá a la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente Estudio de Detalle

4.- Control de la altura de la edificación.

La ejecución de cualquier construcción, instalación o incluso plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad aérea en relación con la incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Artículo 59.- Régimen de edificación general de las parcelas residenciales (a).

1.- Edificaciones residenciales sujetas al régimen de las viviendas de promoción libre.

A.- *Edificabilidad.*

- * La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- * En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- * La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

B.- *Alineaciones.*

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento de desarrollo (tanto preexistente y consolidado, como de nueva formulación).



C.- *Parcelación.*

Tratándose de edificaciones preexistentes y consolidadas, se convalidan de igual forma las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes.

En el supuesto de las parcelas integradas en ámbitos o subámbitos objeto de nuevos desarrollos, se estará a lo establecido bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo del mismo (incluido el consolidado por dicho Plan).

D.- *Altura y perfil máximos de la edificación.*

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será en cada caso el establecido bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo (tanto preexistente y consolidado, como de nueva formulación).

Las condiciones reguladoras del número de plantas autorizado bajo rasante son las determinadas en este documento (artículos 11, 57...) y, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

E.- *Aleros.*

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,50 m, salvo en los tramos de fachada en los que existan y/o se autoricen vuelos, en los que aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de éstos.

F.- *Vuelos y retranqueos.*

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) y abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Con carácter general, salvo indicación en contrario en la correspondiente Norma Urbanística Particular o en el planeamiento de desarrollo, la disposición de vuelos y retranqueos se ajustará a las siguientes determinaciones:

- * La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm.
- * Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.
- * Vuelos sobre espacios públicos:
 - Podrán ocupar un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático, si lo hubiere. En el cómputo se considerará el conjunto de la superficie de fachada en las citadas plantas autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite establecido.

- De esa superficie, el 40% como máximo podrá ocuparse por vuelos cerrados.
- * Vuelos sobre espacios privados:
 - Podrán ocupar un 100% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático, si lo hubiere.
 - De esa superficie, el 35% como máximo podrá ocuparse por vuelos cerrados.
- * Se consolidan los vuelos preexistentes que no cumplan las condiciones anteriores.

G.- Buhardillas en las plantas bajocubierta.

Se autoriza la disposición de buhardillas que sobresalgan del plano de las cubierta en las plantas bajocubierta que tengan el carácter propio de una planta diferenciada, incluida dentro del plano perfil edificatorio autorizado. Se adecuarán a las condiciones siguientes:

- * Retranqueo mínimo (de la fachada): 2,00 m.
- * Frente de fachada máximo: 35% de la longitud de fachada.
- * Altura en fachada: 3,00 m.
- * Altura aleros horizontales: 2,30 m.
- * Ancho máximo: 1,50 m.

H.- Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%. Cabrá también la ejecución de cubiertas planas.

I.- Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

- * La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.
- * Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.
- * Sobre el suelo del patio no se permitirá construcción alguna.
- * El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

J.- *Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.*

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo, ni tampoco la implantación de elementos prefabricados (casetas, etc.) de fondo superior a 60 cm. Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a los criterios establecidos bien en el planeamiento urbanístico, bien en las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan, en lo referente a las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

2.- Edificaciones residenciales sujetas al régimen de las viviendas protegidas.

El régimen de esas edificaciones es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos necesarios para su adecuación a las disposiciones específicas reguladoras de las viviendas protegidas (Ordenanzas de diseños de las Viviendas de Protección Oficial, etc.).

3.- Edificaciones residenciales protegidas y/o catalogadas.

El régimen de esas edificaciones es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos necesarios para su adecuación al régimen de catalogación / protección establecido en cada caso.

Artículo 60.- Régimen particular de edificación de las parcelas residenciales "a.1".

El tamaño medio mínimo de vivienda en estas parcelas se fija en 50 m²(t) por vivienda.

Artículo 61.- Régimen particular de edificación de las parcelas residenciales "a.2".

El tamaño medio mínimo de vivienda en estas zonas se fija en 90 m²(t) por vivienda.

Artículo 62.- Régimen particular de edificación de las parcelas residenciales "a.3".

El tamaño medio mínimo de vivienda en estas zonas se fija en 125 m²(t) por vivienda.

Se establecen unas condiciones de retiro mínimo de la edificación a los linderos de cada parcela de 5 metros, sin perjuicio de consolidarse la edificación preexistente que incumpla esta determinación.

Artículo 63.- Régimen de edificación de la parcela de uso industrial (b.1).

1.- Condiciones de edificabilidad.

* La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.



- * En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- * La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

- * Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).
- * En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.

3.- Parámetros de edificación.

A.- *Alineaciones de la edificación.*

- * Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante en lo referente a las fachadas exteriores, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- *Altura y perfil de la edificación.*

a) Parámetros generales:

- * Condiciones generales:
 - Número máximo de plantas sobre rasante: 3 plantas.
 - Número máximo de plantas bajo rasante: 2 plantas.
 - Altura máxima: 14,00 m.



- * Condiciones complementarias:
 - En el marco de la ordenación pormenorizada podrán reajustarse al alza o la baja las condiciones generales anteriores.
 - Se consolidan las edificaciones existentes que no se adecuen a las condiciones generales y complementarias anteriores, salvo que en el marco de la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.
 - Podrán autorizarse alturas superiores a la citada siempre que la implantación de instalaciones, etc. vinculadas a la actividad desarrollada o que se prevea implantar lo justifique.

b) Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.

- * Altura de la planta baja:
 - Libre máxima: 5,00 m.
 - Útil mínima: 3,50 m
 - Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ella cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente (± 20 cm), en un fondo mínimo de 5 m.

- * Altura de las plantas altas:
 - Libre máxima: 4,30 m.
 - Útil mínima: 3,00 m
 - Cuando distintas plantas de una misma edificación, incluida la baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.

C.- Entreplantas.

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en este documento (artículos 57...), sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- Vuelos y retranqueos.

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento a promover en su desarrollo.

En el caso de que dichas Normas Particulares y/o planeamiento pormenorizado no establezcan definiciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales establecidas para las parcelas residenciales o de actividades económicas características de la zona global en la que se sitúan.



E.- La cubierta.

Se adecuará a los criterios establecidos en este documento (artículos 109...), sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

F.- Los patios.

Se adecuará a los criterios establecidos en este documento (artículos 110...), sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

G.- Edificaciones catalogadas.

El régimen de esas edificaciones es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos necesarios para su adecuación al régimen de catalogación / protección establecido en cada caso.

Artículo 64.- Régimen de edificación de la parcela de Uso Terciario (b.2).

1.- Condiciones de edificabilidad.

- * La edificabilidad física de la parcela es la establecida, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente.
- * En las parcelas ya edificadas y consolidadas, se consolida asimismo la edificabilidad asociada a la forma de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.
- * La edificabilidad bajo rasante es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto tanto en este Plan como en el consolidado por él o el que se deba promover en su desarrollo.

2.- Condiciones de parcelación.

- * Dichas condiciones son las establecidas, en cada caso, en el marco de la ordenación pormenorizada vigente y de su ejecución (proyecto de reparcelación...).
- * En los ámbitos urbanísticos y/o partes de ellos ya desarrollados se consolida la parcelación existente, salvo que en la ordenación pormenorizada se establezcan otro tipo de previsiones.

Dicha parcelación podrá ser modificada mediante la formulación del documento o proyecto urbanístico que, en cada caso, se estime adecuada en atención a los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística vigente.



3.- Parámetros de edificación.

A.- *Alineaciones de la edificación.*

- * Dichas alineaciones, sobre y bajo rasante, son las establecidas en el marco de la ordenación pormenorizada.
- * Se consolidan las alineaciones de edificación existentes sobre rasante tanto en lo referente a las fachadas exteriores como a los patios de manzana, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la ordenación pormenorizada.

A su vez, podrá ocuparse la totalidad de la parcela con la edificación bajo rasante, sin perjuicio de las limitaciones que a ese respecto pudieran determinarse en la ordenación pormenorizada.

B.- *Altura y perfil de la edificación.*

- * Parámetros generales:
 - Dichos parámetros son los establecidos en el marco de la ordenación pormenorizada.
 - Se consolida la altura de las edificaciones existentes y convalidadas, sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en la citada ordenación pormenorizada. .
- * Parámetros referentes a las distintas plantas de la edificación.
 - Altura de la planta baja:
 - . Libre máxima: 5,00 m.
 - . Útil mínima: 3,50 m
 - . Cuando la planta baja y los usos desarrollados en ellas cuenten, además, con locales vinculados situados en las plantas superiores e inferiores, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas y la planta baja mantenga el nivel de la calle o espacios público o privado al que da frente (± 20 cm), en un fondo mínimo de 5 m.
 - Altura de las plantas altas:
 - . Libre máxima: 4,00 m.
 - . Útil mínima: 2,80 m, salvo en los locales y espacios de servicio y/o destinados a instalaciones y aseos, en los que podrá ser de 2,30 m.
 - . Cuando en distintas plantas de una misma edificación, incluida la planta baja, estén vinculadas a la misma actividad, se podrán modificar las alturas parciales de las plantas afectadas para realizar las adecuaciones funcionales que sean necesarias, siempre que se respeten las alturas mínimas establecidas.

C.- *Entreplantas.*

Se autoriza su implantación en todas las plantas de la edificación en las condiciones establecidas en este documento (artículos 57...), sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado, que podrán limitar o prohibir su implantación.

D.- *Vuelos y retranqueos.*

Se autoriza su implantación en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento a promover en su desarrollo.

En el caso de que dichas Normas Particulares y/o planeamiento pormenorizado no establezcan definiciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales establecidas para las parcelas residenciales o de actividades económicas características de la zona global en la que se sitúan

E.- *La cubierta.*

Se adecuará a los criterios establecidos en este documento (artículos 109...), sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

F.- *Los patios.*

Se adecuará a los criterios establecidos en este documento (artículos 110...), sin perjuicio de los que a ese respecto se determine en las Normas Particulares y/o el planeamiento pormenorizado.

4.- Edificaciones catalogadas.

El régimen de esas edificaciones es el establecido en los apartados anteriores, reajustado en los términos necesarios para su adecuación al régimen de catalogación / protección establecido en cada caso.

Artículo 65.- Régimen de edificación de las parcelas de equipamiento (c).

A.- Condiciones generales.

Las parcelas destinadas a usos de equipamiento se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

B.- Edificaciones de equipamiento existentes y consolidadas.

Sin perjuicio de lo que a ese respecto se establezca en las Normas Urbanísticas Particulares, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones en las condiciones siguientes:



- * Equipamientos públicos y privados: en un porcentaje máximo del 15% de la edificabilidad actual, de manera directa.
- * Equipamientos públicos: en un porcentaje superior al 15%, previa elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle.

C.- Nuevas edificaciones de equipamiento.

- * Los parámetros edificatorios de esas edificaciones serán los establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado o Estudio de Detalle a promover en su desarrollo.

Artículo 66.- Régimen de edificación de las subzonas de espacios libres (d).

1.- Criterios generales.

- A.- Su tratamiento y urbanización se adecuará a los objetivos de ocio, esparcimiento, etc. planteados en cada caso, si bien se priorizarán las soluciones que impliquen su ajardinamiento, así como la implantación de arbolado.
- B.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales, etc. que deterioren o alteren su carácter prioritario de espacios no edificados / edificables.
- C.- Las instalaciones y edificaciones autorizadas se implantarán, con carácter general, bien en régimen de dominio público, bien de concesión administrativa temporal. El suelo seguirá siendo, en todo caso, de propiedad pública.
- D.- Se autoriza la implantación de instalaciones infantiles (juegos, etc.) y deportivas descubiertas, con una superficie inferior al 15% del espacio libre.

2.- Parámetros edificatorios.

- A.- Se autoriza la implantación de edificaciones e instalaciones destinadas a usos complementarios, compatibles y/o al servicio de los espacios libres (terciarios, de equipamiento, etc.) siempre que respeten y no distorsionen su destino prioritario a espacio libre no edificado / edificable. Su ocupación y edificabilidad máxima será la siguiente:

- * Espacios libres en suelo urbano y urbanizable:
 - Ocupación máxima: 2%.
 - Edificabilidad máxima: 0,02 m²(t)/m².
- * Espacios libres generales en suelo no urbanizable:
 - Ocupación máxima: 5%.
 - Edificabilidad máxima: 0,10 m²(t)/m².



Se autoriza la ampliación de las edificaciones de equipamiento existentes en los términos y con el alcance resultantes de la aplicación de las previsiones anteriores. Se consolidan las edificaciones existentes que cuenten con parámetros edificatorios (ocupación, edificabilidad...) superiores a los resultantes de dichas previsiones.

B.- Se autoriza la implantación provisional o transitoria de:

- * Instalaciones destinadas a actividades culturales, recreativas y de espectáculos, con una ocupación máxima del 20% del espacio libre.
- * Casetas, veladores, terrazas e instalaciones de venta de bebidas, helados, etc. de conformidad con el régimen general establecido por el Ayuntamiento para ese tipo de fines y concesiones.

C.- Se autoriza la implantación de aparcamientos bajo rasante en los supuestos y condiciones previstos en este Plan y en el planeamiento pormenorizado y los estudios de detalle consolidados por él o a promover en su desarrollo.

Artículo 67.- Régimen de edificación de las subzonas de comunicaciones (e).

No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

Se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 68.- Régimen de edificación de las subzonas de infraestructuras de servicios urbanos (f).

A.- Condiciones generales.

Las parcelas destinadas a usos de infraestructuras de servicios se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

B.- Edificaciones e instalaciones de infraestructuras de servicios existentes y consolidadas.

- * Sin perjuicio de lo que a ese respecto se establezca en las Normas Urbanísticas Particulares, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones e instalaciones en un porcentaje equivalente al 15% de la edificabilidad actual.
- * Los parámetros edificatorios reguladores de la citada ampliación serán los establecidos en el Estudio de Detalle a promover con ese fin.



- C.- Nuevas edificaciones e instalaciones de infraestructuras de servicios urbanos.
- * Los parámetros edificatorios de esas edificaciones e instalaciones serán los establecidos en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y/o en el planeamiento pormenorizado o Estudio de Detalle a promover en su desarrollo.

Sección Tercera.

Otras determinaciones.

Artículo 69.- Mejora de la accesibilidad.

1.- Ámbito de aplicación y desarrollo.

- A.- Estos criterios son de aplicación en los edificios destinados a usos residenciales y a usos de equipamiento (en la modalidad de alojamiento – asistencial) que no cumplan los requisitos de accesibilidad establecidos en las disposiciones vigentes, y que no estén sometidos al régimen de fuera de ordenación expresa.
- B.- Dichos criterios se ajustarán a la correspondiente Ordenanza Municipal, debiendo garantizarse el mantenimiento de las condiciones básicas de los espacios afectados, como portal, patio, fachada y otros, para que sigan siendo aptos para el fin con que fueron proyectados.

2.- Medidas y/o garantías generales.

- A.- En los supuestos en que no sea posible aplicar los criterios de accesibilidad, se aceptará la aplicación de los criterios de practicabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes¹. Cuando alguno de los elementos no pueda adaptarse dichas condiciones mínimas deberá justificarse documentalmente dicha circunstancia, de la que se dará traslado al Consejo Vasco para la Accesibilidad.
- B.- La posible incompatibilidad de aplicación del Código Técnico de Edificación deberá justificarse en el Proyecto, y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables, conforme a lo establecido en dicho Código.
- C.- Las actuaciones para la mejora de la accesibilidad habrán de respetar los requisitos mínimos de habitabilidad fijados por la normativa sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- D.- Las nuevas instalaciones a implantar en las partes de las edificaciones o conjuntos edificatorios afectados por los anteproyectos generales de ascensores aprobados por el Ayuntamiento se adecuarán a esos anteproyectos.

¹ Artículo 3 del anexo V del Decreto 68/2000.

3.- Orden jerárquico de las soluciones y excepcionalidad de la ocupación del dominio público.

Las medidas de mejora de la accesibilidad se adecuarán al siguiente orden de preferencia en lo referente a sus afecciones espaciales:

- * Afectarán, en primer lugar, a la caja de escaleras;
- * En el supuesto de que la solución anterior no sea técnicamente posible, se ubicarán dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio.
- * Si las soluciones anteriores no fueran válidas, se situarán en la fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación.
- * En cuarto y último lugar, si ninguna de las soluciones anteriores, o cualesquiera otras que puedan proponerse dentro de la propiedad privada, son factibles, las medidas podrán ubicarse fuera de la parcela vinculada a la edificación, en dominio público.

No podrá ocuparse dicho dominio público en el exterior ni de las envolventes de manzanas cerradas, ni de las alineaciones impuestas a calle por continuidad de dos o más bloques o manzanas, ni de las alineaciones a una plaza con dos o más accesos, salvo que en el maco de la previa elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle se justifique la irrelevancia de las afecciones derivadas de la ocupación planteada.

4.- Reajuste del régimen urbanístico vigente.

A.- El reajuste de las determinaciones urbanísticas (régimen de calificación, condiciones de parcelación y dominio, las alineaciones de la edificación, normas de la edificación o cualesquiera otras) que, en su caso, requieran las medidas de mejora de la accesibilidad se entenderá producido por la aplicación conjunta de las previsiones establecidas en este Plan, y en la Ordenanza Local correspondiente, así como en el Proyecto Técnico, Anteproyecto común, Estudio de Detalle o Plan Especial que se promueva con ese fin.

B.- Las mejoras de accesibilidad que sólo afecten al interior de las alineaciones exteriores de la edificación se tramitarán a través de la licencia de obras y el proyecto técnico correspondiente. Si afectan al exterior de las alineaciones de un bloque o manzana que sólo disponga de un núcleo vertical de comunicaciones también se tramitarán por el procedimiento señalado anteriormente. Cuando el bloque o manzana disponga de más de un núcleo vertical y la intervención se sitúe fuera de las alineaciones exteriores, se precisará de un Anteproyecto Común, si bien el Ayuntamiento podrá imponer, en caso necesario, la tramitación de un Estudio de Detalle.

5.- Gestión del suelo.

A.- En el caso excepcional de que las soluciones propuestas afecten a terrenos municipales que tengan la condición de bienes de dominio público la consiguiente desafectación, así como su contenido y alcance se entenderá producida en virtud del Plan General o Plan Especial, y concretada a través del Proyecto Técnico, Anteproyecto común o Estudio de Detalle. Los terrenos así desafectados podrán ser ocupados por quienes promuevan la



mejora de accesibilidad, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, en el correspondiente expediente de cesión de uso.

- B.- En cualquier caso, las instalaciones que tengan por finalidad mejorar el acceso a las edificaciones no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad.
 - C.- Se entenderán de interés social a efectos expropiatorios las obras y ocupaciones de los bienes necesarios para facilitar la accesibilidad a las viviendas.
- 6.- Vigencia de las soluciones.

Las citadas previsiones de mejora de la accesibilidad tienen como referencia las edificaciones existentes. Por ello, en el caso de sustitución o reforma integral de las mismas, los terrenos públicos ocupados serán restituidos a la Administración titular.

CAPITULO CUARTO RÉGIMEN DE USO DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS.

Artículo 70.- Régimen de uso de la parcela residencial ("a").

1.- Criterios generales.

- A.- Se destinarán de forma predominante al uso de vivienda en atención a la naturaleza y a los condicionantes propios de las citadas parcelas.
- B.- Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este artículo. En cualquier caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.
- C.- Régimen general de implantación de usos en las parcelas residenciales (parcelas de tipología "a"):

* Usos residenciales.

Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en las plantas sobre rasante. Más en concreto, se implantarán en las plantas altas y no en la planta baja, salvo en los supuestos en los que:

- La implantación del uso residencial en la planta baja:
 - . Está prevista en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
 - . Está prevista en Estudios de Detalle u Ordenanzas consolidados por este Plan o a promover en su desarrollo.



- Dicho uso esté implantado en la planta baja con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan en edificaciones consolidadas por él, siempre que dicha implantación sea acorde con las previsiones urbanísticas vigentes con anterioridad al citado momento.
- Se trate de la tipología a.3.

Complementariamente, se autoriza su implantación en plantas de semisótano bien de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan en las que dichos usos existen y eran acordes con el planeamiento entonces vigente, bien en nuevas edificaciones en los supuestos autorizados en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo.

* Usos industriales.

Únicamente los asimilados al uso comercial, en idénticas condiciones a éste, sin que en ningún caso puedan implantarse por encima de la primera planta alta.

* Usos terciarios.

- Uso de alojamiento turístico.
 - . En planta baja, entreplanta y/o primera planta.
 - . En plantas superiores a las anteriores, siempre que entre ellas no exista y/o no se mantenga usos residenciales.
 - . Ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.
- Uso comercial.
 - . En planta baja o entreplanta, sótano y semisótano con acceso independiente al de las viviendas. Podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante siempre que la actividad comercial que se desarrolle en ella esté jurídica y funcionalmente vinculada a la actividad desarrollada en la planta inmediatamente inferior, con acceso interno desde la misma e independiente, en consecuencia, de los accesos comunes a las viviendas de la edificación.
 - . En plantas superiores a las anteriores, siempre que entre ellas no exista y/o no se mantenga usos residenciales.
- Uso de oficina.
 - . En idénticas condiciones al uso comercial.
 - . En la primera planta alta, con acceso común al de las viviendas.
 - . En las restantes plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales.
 - . Ocupando la totalidad de la parcela.
- Usos recreativos.

En idénticas condiciones al uso comercial.
- Usos terciarios diversos.
 - . En las mismas condiciones que los usos de oficina.
 - . En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.



- * Usos de equipamiento comunitario.
En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

- * Aparcamiento.
Sin perjuicio de que, bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento de desarrollo, se autorice su implantación en otros emplazamientos, los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante, autorizándose no obstante en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes.
Su implantación se vinculará al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - Con carácter general, se dispondrá un único acceso a aparcamientos por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.
 - En los casos en que la disposición de un nuevo acceso al aparcamiento de una edificación o parcela resulte adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, al objeto de evitar su proliferación, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.
En este sentido, cuando se considere oportuno disponer el acceso al aparcamiento previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación colindante, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos previos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente expropiatorio a los efectos de formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

2.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

A.- Criterio general.

Se destinarán a usos anejos y auxiliares, como aparcamientos, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y/o de los locales y viviendas existentes en él, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos en su caso autorizados, que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte. Los aparcamientos y trasteros, así como los restantes debidamente justificados, podrán no tener la condición de anejos y auxiliares de los existentes sobre rasante.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.



Esos locales deberán disponer de accesos independientes de los elementos de acceso a las viviendas, que cumplan con las condiciones exigidas por los documentos básicos SI (Seguridad de Incendios) SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad) y demás contenidos del C.T.E, y por el Decreto 68/2000, de 11 de abril, de accesibilidad, o normativas que las sustituyan. Estos locales deberán cumplir con las condiciones y medidas correctoras legalmente establecidas para la actividad a la que se destinen, y quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso fijadas en el Plan General. En las zonas destinadas a dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similares, la altura libre mínima será de 2,30 m.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas. En las partes de esos locales destinadas a dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similares, la altura libre mínima será de 2,30 m.

B.- Criterio complementario.

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de usos residenciales en plantas de semisótano bien de edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan en las que dichos usos ya existen y eran acordes con el planeamiento entonces vigente, bien en nuevas edificaciones en los supuestos autorizados en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo.

En todo caso, la implantación de usos residenciales en dichas plantas de semisótano ha de entenderse condicionada, entre otros extremos, a la existencia y disposición de, al menos, una fachada con una altura libre mínima sobre rasante de 2,50 m, así como la cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, etc. reguladas para su implantación.

3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja y entresuelo.

A.- Los locales situados en las plantas bajas y entresuelo podrán destinarse bien a usos residenciales, bien a usos auxiliares (aparcamiento...) de viviendas y otros usos autorizados.

En todo caso, la autorización e implantación de usos residenciales en la planta baja, tanto en edificaciones existentes como en nuevas, se adecuará a los criterios establecidos bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado y/u Ordenanza a promover en su desarrollo.

B.- Además, los locales de planta baja y entresuelo podrán destinarse a los restantes usos autorizados en las parcelas residenciales, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.



4.- Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza igualmente la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio de la utilización residencial prioritaria señalada, podrán de igual forma autorizarse en las plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento de desarrollo.

Esas condiciones serán de aplicación en las plantas bajocubierta que tengan el carácter propio de una planta diferenciada, incluida dentro del perfil edificatorio autorizado.

5.- Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Las plantas bajocubierta distintas de las anteriores se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

En los casos en que, en atención a sus características de altura, iluminación y ventilación, etc., reúnan las condiciones precisas de habitabilidad establecidas tanto en este Plan como en el planeamiento de desarrollo y en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

A.- En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.

* Criterios generales:

- Se destinarán a usos de vivienda complementarios y/o anejos de viviendas situadas en plantas inferiores de la misma edificación.
- Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajocubierta.

* Criterios complementarios.

- Se consolidan las viviendas autónomas existentes, siempre que reúnan la condiciones establecidas para su implantación (habitabilidad...).
- Se autoriza la implantación de nuevas viviendas, siempre que reúnan la condiciones establecidas para su implantación (habitabilidad...).



B.- En los edificios residenciales de nueva construcción.

El régimen de uso de esas edificaciones se adecuará a las previsiones establecidas en este Plan y/o en el planeamiento a promover en su desarrollo.

6.- Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

A.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

B.- Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

7.- Dotación de aparcamientos para vehículos en parcelas residenciales.

Dicha dotación será la resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Decreto 123/2012 o disposición que lo sustituya)

8.- Condiciones generales de habitabilidad.

- * Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo este Plan General y del planeamiento promovido en su desarrollo cumplirán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.
- * En las Viviendas de Protección Pública serán de aplicación las condiciones de habitabilidad establecidas en las disposiciones específicas reguladoras de ellas.
- * No serán de aplicación en las edificaciones catalogadas destinadas a usos residenciales las condiciones de habitabilidad que resulten contradictorias con los objetivos de preservación de las mismas, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y, previa consulta al respecto, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.



9.- Tamaño mínimo y promedio de vivienda.

- * El tamaño mínimo de la vivienda será de 37 m² (útiles) más tendedero.
- * El tamaño promedio mínimo de las viviendas será de 50 m²(t)/viv. para las tipologías "a.1", de 90 m²(t)/viv. para las tipologías "a.2" y de 125 m²(t)/viv. para las tipologías "a.3".

El cumplimiento de ese tamaño promedio se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

- Serán computados los espacios comunes de acceso (escaleras, ascensor, descansillo, pasillos) a las viviendas, pero no los espacios destinados a usos auxiliares tales como aparcamientos, cuartos de instalaciones y trasteros de las viviendas.
 - Se tomará como referencia, en cada caso, el ámbito objeto de una licencia de edificación, tanto incide en la totalidad de una unidad edificatoria como en determinadas partes de la misma.
 - En los ámbitos, subámbitos, zonas, parcelas, etc. en las que se prevea el desarrollo de un número máximo de viviendas, el tamaño promedio de las viviendas será el resultante de la división de, por un lado, la edificabilidad residencial autorizada, y por otro, el número de viviendas máximo previsto, con independencia de los parámetros de tamaño promedio citados.
 - En las edificaciones que se consolidan sin una determinación expresa del número máximo de viviendas, se autoriza, en las posibles intervenciones de sustitución, la disposición del mismo número de viviendas existente en el edificio consolidado, aunque el tamaño promedio sea inferior al mínimo establecido. En todo caso, ninguna de las viviendas resultantes de esas actuaciones de sustitución podrá tener un tamaño mínimo inferior al antes mencionado.
- * Las previsiones reguladoras de los tamaños mínimo y promedio de vivienda establecidas en este artículo tienen el carácter propio de las determinaciones de ordenación estructural.

A su vez, las restantes previsiones establecidas en este Plan General reguladoras del número de viviendas previsto en las distintas actuaciones planteadas, incluidas las de las Normas Particulares, tienen el carácter propio de las previsiones de ordenación pormenorizada.

10.- Régimen de uso de las edificaciones sujetas al régimen de las viviendas protegidas.

Dicho régimen será el establecido en los apartados anteriores, salvo en los supuestos que sean incompatibles con el de las viviendas protegidas, que serán de aplicación preferente.

11.- Régimen de uso de las edificaciones protegidas y/o catalogadas.

Dicho régimen será el establecido en los apartados anteriores, salvo en los supuestos que sean incompatibles con las condiciones de protección o catalogación de la edificación, que serán de aplicación preferente.

Artículo 71.- Régimen de uso de las parcelas de uso industrial ("b.1").

1.- Condiciones generales.

A.- Usos característicos:

Usos industriales en todas sus modalidades.

B.- Usos admisibles o permitidos:

- * Usos terciarios.
- * Usos de equipamiento en las modalidades de: deportivo, socio-cultural, servicios urbanos y administrativos y cualesquiera otros cuya implantación en la parcela se considere justificada.
- * Uso de aparcamiento, incluso en la cubierta o azotea de la edificación.

C.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y admisibles o permitidos, ni considerados auxiliares de ellos.

2.- Condiciones de uso de las distintas plantas de edificación.

A.- 1ª planta de sótano:

- * Usos industriales, terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.
- * Uso de aparcamiento.
- * Infraestructuras de servicios urbanos en todas sus modalidades (excepto en la gestión de residuos) con la excepción, en este caso, de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en esta planta.



- B.- 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:
- * Uso de aparcamiento.
 - * Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la de gestión de residuos.
- C.- Planta baja y plantas altas.
- * Usos industriales.
 - * Usos terciarios.
 - * Usos de equipamiento en las modalidades de: deportivo; socio-cultural; servicios urbanos y administrativos; cualesquiera otros que se estimen justificados.
 - * Uso de aparcamiento, incluso en la cubierta o azotea de la edificación.
 - * Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la de gestión de residuos, con la salvedad, en este caso, de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en la planta baja.

Artículo 72.- Régimen de uso de las parcelas de uso terciario ("b.2").

1.- Condiciones generales.

A.- Usos característicos: usos terciarios.

B.- Usos admisibles o permitidos:

- * Usos terciarios, en los ámbitos urbanísticos y modalidades en los que (bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo) se autoricen expresamente.
- * Usos de equipamiento en todas las modalidades salvo: servicios funerarios - tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables.
- * Uso de aparcamiento, incluso en la cubierta o azotea de la edificación.

C.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y admisibles o permitidos, ni considerados como auxiliares de ellos.

2.- Condiciones de uso de las distintas plantas de edificación.

A.- 1ª planta de sótano:

- * Usos terciarios y de equipamiento siempre que estén funcional y jurídicamente vinculados a esas mismas modalidades de uso existentes en la planta inmediatamente superior.



* Aparcamiento), como auxiliar de los usos situados en las plantas superiores.

* Infraestructuras de servicios urbanos.

No se autorizan, en concreto, las infraestructuras relacionadas con la gestión de residuos, con la excepción de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en esta planta.

B.- 2ª y restantes plantas inferiores de sótano:

* Uso de aparcamiento. .

* Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la gestión de residuos, con la salvedad, en este caso, de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en estas plantas.

C.- Planta baja.

* Usos terciarios.

* Usos de equipamiento en todas las modalidades salvo: servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables.

* Uso de aparcamiento, en los supuestos previstos por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, y/o estudios de detalle.

* Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto en la gestión de residuos, con la salvedad, en este caso, de las instalaciones de recogida de basura requeridas por las disposiciones vigentes en materia de edificación, que podrán implantarse en esta planta.

D.- En las plantas altas.

* Usos terciarios.

* Usos de equipamiento en todas las modalidades salvo: alojamiento-asistencial; servicios funerarios -tanatorios, crematorios...-, campamentos turísticos, mataderos, cementerios, ferias de muestras y otros asimilables.

* Usos de hostelería en la última planta alta.

Artículo 73.- Régimen de uso de las parcelas de equipamiento ("c").

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo para dichas parcelas.



Artículo 74.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a espacios libres ("d.1.1" y "d.1.2").

- 1.- Uso característico.
Uso de espacio libre.
- 2.- Usos permitidos.
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
 - * Usos terciarios (comerciales...), de reducida dimensión y a modo de usos auxiliares del característico, mediante instalaciones acordes con ese fin.
 - * Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles y/o auxiliares del uso característico (deportivos, socioculturales y otros que se estimen adecuados).
 - * Usos de comunicación y transporte, preferentemente de circulación peatonal y ciclista, complementados con, siempre que se estimen adecuado, los de circulación rodada motorizada aparcamiento.
 - * Infraestructuras de servicios urbanos en todas las situaciones, excepto los de gestión de residuos.
- 4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos, permitidos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos.
- 5.- Otras determinaciones:
El régimen de uso establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 75.- Régimen de uso de las subzonas destinadas a aguas superficiales (medio urbano) ("d.2").

- 1.- Usos característicos.
Los autorizados por la legislación vigente en la materia, incluido el de espacio libre en la modalidad de elementos territoriales (cauce fluvial).
- 2.- Usos permitidos.
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios.
Usos autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 4.- Usos prohibidos.
Usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.



Artículo 76.- Régimen de uso de la red viaria y vías ciclistas ("e.1" y "e.3").

- 1.- Uso característico.
Usos de comunicación y transporte en las modalidades siguientes: circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada en los términos y condiciones establecidos en cada caso, que pueden conllevar la limitación o prohibición de alguna de esas modalidades de circulación.
- 2.- Usos permitidos.
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
 - * Estaciones de servicio.
 - * Usos terciarios en las modalidades de actividades turísticas de alojamiento y comerciales, vinculadas y/o acordes con el uso característico.
 - * Equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
 - * Espacios libres.
 - * Aparcamiento
 - * Usos de infraestructuras de servicios urbanos, salco los de gestión de residuos.
- 4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 77.- Régimen de uso de la red ferroviaria ("e.2").

- 1.- Uso característico.
Circulación ferroviaria.
- 2.- Usos permitidos.
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
 - * Usos industriales, en las modalidades vinculadas a la actividad ferroviaria.
 - * Usos terciarios, en la modalidad de usos comerciales complementarios de la actividad ferroviaria.
 - * Usos de equipamiento en las modalidades vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
 - * Usos de espacios libres.
 - * Usos de infraestructuras de servicios urbanos, salvo los de gestión de residuos.

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente en materia ferroviaria.

- 4.- Usos prohibidos:
Los usos no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 78.- Régimen de uso de las parcelas destinadas a aparcamiento ("e.4").

- 1.- Uso característico.
Aparcamiento, como uso autónomo o principal.
- 2.- Usos permitidos: no se prevén.
- 3.- Usos complementarios y auxiliares:
 - * Usos de infraestructuras de servicios urbanos, salvo los de gestión de residuos.
 - * Instalaciones auxiliares del aparcamiento con fines de: lavado de vehículos; recarga de vehículos eléctricos (electrolinera...) y otros asimilables.
La actividad de lavado de vehículos únicamente se autorizará como auxiliar del aparcamiento, objeto de una única y misma licencia que este.
- 4.- Usos prohibidos:
Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.
- 5.- Otras determinaciones:
El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 79.- Régimen de uso de las parcelas de infraestructuras de servicios urbanos generales (SG) ("f.1") y locales (f.2").

- 1.- Uso característico.
Infraestructuras de servicios urbanos, en las modalidades previstas en cada caso.
- 2.- Usos permitidos.
No se prevén.
- 3.- Usos complementarios:
 - * Usos terciarios en la modalidad de oficinas, así como en las restantes vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
 - * Usos de equipamiento en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.



- * Usos de espacios libres.
- * Usos de comunicación y transporte en las situaciones vinculadas al uso característico y/o justificadas por este.
- * Usos de infraestructuras de servicios urbanos, en modalidades distintas a las previstas como característicos en cada caso.

La autorización e implantación de todos esos usos complementarios se supedita a su adecuación a la legislación vigente.

4.- Usos prohibidos:

Los usos no incluidos entre los característicos y complementarios, ni considerados auxiliares de ellos, así como, en su caso, los no autorizados en la legislación vigente en la materia.

5.- Otras determinaciones:

El régimen de usos establecido en los apartados anteriores podrá ser reajustado por el planeamiento urbanístico pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo.

Artículo 80.- Previsiones complementarias reguladoras del régimen de uso de las subzonas pormenorizadas.

Las previsiones expuestas en los artículos anteriores han de entenderse complementadas y/o reajustadas en los términos establecidos, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos de este Plan.

Artículo 81.- La dotación de aparcamientos para vehículos y otros elementos.

1.- Vehículo. Definición.

Se consideran vehículos los siguientes aparatos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de tráfico y circulación de vehículos, son aptos para circular por vías y/o terrenos de uso público adecuados para ello: bicicleta, ciclomotor, vehículo para personas de movilidad reducida y automóvil.

El cumplimiento del estándar urbanístico legal de aparcamientos, así como la ordenación e implantación de la dotación prevista a ese respecto en este Plan se adecuará a ese concepto de vehículo.

2.- Dotación mínima de aparcamientos.

- A.- Los desarrollos urbanísticos previstos tanto en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad (sujetos a actuaciones de dotación) o por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada (sujetos a actuaciones integradas), como en suelo urbanizable, se complementarán con la dotación de aparcamientos para vehículos requerida por el cumplimiento del estándar urbanístico legal establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes, en los supuestos en los que sea de aplicación. Dicho cumplimiento se adecuará a los siguientes criterios:



- a) Desarrollos residenciales:
- * Dotación mínima para automóvil-turismo: 1 plaza / vivienda.
 - * Dotación mínima para bicicletas: 2 plazas / vivienda habilitadas en el suelo.
 - * La dotación restante resultante del estándar se destinará a cualesquiera de los vehículos mencionados en el apartado 1.
- b) Desarrollos terciarios y productivos:
- * Dotación mínima para automóvil de, como mínimo, cuatro ruedas: 1 plaza / 100 m²(t).
 - * Dotación mínima para bicicletas: 2 plazas / 100 m²(t) habilitadas en el suelo.
 - * La dotación restante resultante del estándar se destinará a cualesquiera de los vehículos mencionados en el apartado 1.

A los efectos de la aplicación de las dotaciones anteriores se tomará como referencia la edificabilidad urbanística sujeta al citado estándar urbanístico.

B.- Las dotaciones de aparcamientos de automóviles y bicicletas del apartado A se aplicarán asimismo en los supuestos que se mencionan a continuación, en las condiciones que asimismo se indican:

- a) Supuesto de aplicación: derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas, o actuaciones equivalentes (vaciados, reforma integral...), para su destinad total o predominante a vivienda, con independencia de que la edificación preexistente haya estado o no destinada a ese uso.
- b) Condiciones de cumplimiento y habilitación de las dotaciones:
- * A los efectos de su cuantificación, se tomarán como referencia todas las viviendas resultantes en cada caso, incluidas las preexistentes en ámbitos de dotación e integradas y no sujetas al estándar del apartado A.
 - * La referida dotación de automóviles será, al mismo tiempo, mínima y máxima.
 - * Se habilitarán en el interior de la parcela y/o edificación afectada en cada caso. Y dentro de la edificación, en las plantas en las que se autoriza su implantación (sótanos...), que deberán ser construidas en la cuantía necesaria para acoger dichas dotaciones.
 - * Los sótanos existentes y/o previstos en las edificaciones afectadas se destinarán preferentemente a la implantación de dichas dotaciones. Se exceptúan los sótanos existentes previamente destinados a otros usos autorizados, que podrán mantenerse.
- c) Exenciones:
- Quedan eximidos del cumplimiento de las citadas dotaciones mínimas de aparcamiento para automóviles las parcelas, edificaciones y/o actuaciones en suelo urbano en las que:



- * No proceda la ejecución de los sótanos u otras plantas susceptibles de acogerlas por razones debidamente justificadas relacionadas con:
 - El régimen de protección de las edificaciones catalogadas.
 - Los condicionantes geotécnicos de la parcela.
 - La forma, dimensión, etc. de la parcela y/o edificación. En concreto, la exención afecta a las parcelas que:
 - . Cuenten con una superficie inferior a 400 m².
 - . Tengan un frente de fachada a espacio público inferior a 10 metros.
 - . Respondan a otros parámetros formales que justifiquen la inviabilidad y/o desproporción de construir los citados sótanos.
 - La movilidad y/o el tráfico en el entorno en el que esté emplazada la parcela / edificación.
Este tipo de razones deberán estar sustentadas en planes y proyectos de movilidad, etc. debidamente aprobados (PMUS...) y podrán estar vinculadas a motivos que justifiquen: la inadecuación de ejecutar nuevos accesos a aparcamientos desde el espacio público; la limitación del tráfico rodado-motorizado; etc.
 - Otro tipo de razones debidamente justificadas.

- * La edificación no cuente con parcela vinculada a ella y libre de edificación susceptible de acoger las dotaciones.

En todo caso, se procederá al cumplimiento parcial de la dotación en la medida y/o proporción en la que la parcela / edificación cuente con plantas y/o espacios adecuados para ello.

- C.- La dotación de aparcamientos del apartado A será de aplicación, en las condiciones expuestas en el apartado B, en las actuaciones de derribo y sustitución (o equivalentes: vaciado, reforma integral...), y de modificación de uso, promovidas en edificaciones existentes y consolidadas destinadas a actividades económicas (productivas y terciarias) situadas en zonas globales no residenciales, con las salvedades siguientes referentes a la cuantificación de las dotaciones:

- * Dotación para automóvil de, como mínimo, cuatro ruedas: 1 plaza / 200 m²(t).
- * Dotación mínima para bicicletas: 2 plazas / 120 m²(t) / habilitadas en el suelo.

3.- Dotación específica.

- A.- En las edificaciones residenciales de nueva construcción, incluidas las resultantes de la sustitución de otras preexistentes, se habilitará un local y/o espacio común para el aparcamiento de bicicletas, coches de niños, vehículos para personas de movilidad reducida, carros de la compra, etc., que contará con una superficie mínima de 10 m²(útiles), incrementada en 1 m²(útil) por cada vivienda prevista.



La parte de ese local o espacio destinada a aparcamiento de bicicletas será computable a los efectos del cumplimiento de la dotación prevista en el apartado 2.

- B.- Dicho local y/o espacio común se implantará en la planta baja en la que esté situado el portal de la edificación residencial, en una planta baja descolgada (en el supuesto de que exista) y/o en la primera planta de sótano, de conformidad con las condiciones siguientes:
- a) Un local o espacio de, como mínimo, 10 m²(útiles) será habilitado en la planta baja en la se sitúe el portal, salvo que, excepcionalmente, razones debidamente fundadas (asociadas a la reducida dimensión y/o forma de la planta; consecución de objetivos urbanísticos asociados a la implantación de servicios de proximidad: comercio, equipamientos...; etc.) justifiquen su destino a otros usos.
 - b) El resto de la dotación requerida podrá implantarse en la planta inferior a la anterior (planta planta baja descolgada y/o en la primera planta de sótano).
 - c) Los locales y espacios destinados a ese fin serán totalmente accesibles y estarán conectados con el portal y las zonas de acceso a los ascensores.
- C.- La citada dotación podrá ser reajustada al alza por el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

Además, el planeamiento pormenorizado que se promueva en desarrollo de este Plan en ámbitos o subámbitos destinados a actividades económicas y de equipamiento podrá determinar la aplicación de dicha dotación u otra que estime adecuada con el referido fin en el ámbito afectado en cada caso.

4.- Condiciones particulares y excepciones.

- A.- El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de una dotación de aparcamientos para automóviles superior a la máxima establecida en el apartado 2 en los siguientes supuestos:
- * Cuando se acredite que el incremento de capacidad no ha de incidir sensiblemente en el tráfico de las inmediaciones.
 - * Cuando existan motivos de interés general, tales como la existencia en el entorno de edificios objeto de protección carentes de aparcamientos propios o una demanda de aparcamientos para residentes que no tenga solución alternativa o cualquier otro debidamente justificado.
- B.- El Ayuntamiento podrá limitar el número de plazas de aparcamiento para automóviles resultantes de la aplicación de las dotaciones establecidas en el apartado 2 en los siguientes supuestos:



- * Cuando sea previsible que su implantación puede ocasionar perjuicios al tráfico en las inmediaciones.
 - * Por objetivos de mejora peatonal.
 - * Por razones de funcionalidad en edificios equipamentales, servicios urbanos y administrativos.
- C.- El Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de un número de plazas de aparcamiento para automóviles superior al resultante de la aplicación de las dotaciones máximas previstas en las parcelas de equipamiento, además de en los supuestos mencionados en el apartado A, en el de destinarse el incremento al uso exclusivo de los residentes de la zona, cualquiera que sea el emplazamiento de ésta en el medio urbano de la ciudad.

En todo caso, la citada dotación de aparcamientos deberá continuar vinculada a la parcela de equipamiento, sin que pueda ser segregada de esta ni tener carácter autónomo.

Previamente a su autorización deberá ser objeto de informe favorable por parte del área o áreas municipales competentes en materia de tráfico y aparcamientos.

5.- Condiciones de accesos mancomunados para vehículos de motor.

- A.- Con el fin de perturbar lo menos posible la vía pública con los accesos a los garajes de los edificios, se deberá tender a la habilitación de accesos mancomunados, con arreglo a las siguientes normas:

a) Situación "a".

Los aparcamientos que no puedan acceder por otro colindante, al no tener establecidas las correspondientes servidumbres, tendrán acceso por la fachada del edificio.

Se establecerá sobre ellos una servidumbre de paso a favor de todas las parcelas colindantes, desde el primer sótano. Se podrán disponer de forma opcional otros accesos a los solares colindantes en los sótanos siguientes. La distribución en planta y la nivelación de los sótanos posibilitará el acceso a los solares colindantes.

Si un edificio correspondiente a este apartado pudiese adquirir el derecho de acceso al sótano a través de otra rampa o sótano colindante, pero ejecutado con anterioridad a la vigente normativa, podrá quedar eximido de lo anteriormente dispuesto (pasando a la situación "b"), cuando dicha circunstancia no dificulte la gestión de las servidumbres de los restantes sótanos de la manzana, en función de su situación concreta y de las características técnicas del acceso sirviente que, aún no cumpliendo lo dispuesto en esta normativa, fuesen aptas para absorber el incremento de tráfico correspondiente a la nueva construcción.



b) Situación "b".

Esta situación incide en sótanos a los que se acceda por otro colindante que le deba servidumbre de paso.

Excepto en lo relativo a los accesos, para estos sótanos regirá lo dispuesto en el apartado anterior, si a su vez son colindantes con solares o edificios que no posean aparcamiento en planta de sótano. En dicho caso, los viales de este nuevo sótano conectarán con el punto de entrega del vial del sótano que les debe acceso, de tal forma que se respete el ancho y radios de giro anteriormente establecidos.

Previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento efectuará un estudio de la incidencia que supone sobre las vías públicas el incremento de tráfico generado por las nuevas plazas de aparcamiento, comparando la solución de salida a través de los accesos ya existentes con la incidencia que tendría realizar un nuevo acceso a través del frente del solar de nueva construcción.

B.- Los sótanos en situación "b" deberán ejecutar una rampa de entrada de forma análoga a la situación "a", cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- * Que el estudio sobre la incidencia en el tráfico, previsto en el párrafo anterior, así lo determine.
- Que sea necesario para facilitar la sustitución de edificios en los que se emplacen viales intermedios.
- Que la superficie servida por el acceso ya previsto resultase superior a quince mil (15.000) metros cuadrados.

C.- Las previsiones de los apartados A y B son de aplicación en la totalidad del suelo urbano, con excepción de las zonas y parcelas residenciales de edificación de casco histórico (tipología "a.1") y de baja densidad (tipología "a.3").

D.- En los sótanos para aparcamientos de edificios de equipamiento o institucionales, cuyo primer sótano esté destinado a otros usos y de edificios sobre solares en los que, por sus dimensiones reducidas, sea necesario sustituir las rampas por monta-coches, el Ayuntamiento estudiará las circunstancias particulares que concurren en cada caso, autorizando, si ello fuera necesario, que los citados edificios sean autónomos en sus accesos de aparcamiento.

E.- Las mencionadas servidumbres de acceso o limitaciones de propiedad habrán de ser inscritas en el Registro de la Propiedad y, en todo caso, en el Municipal de Cargas, debiendo acreditar aquél extremo el particular antes de la obtención de la licencia de obras correspondiente.

F.- Con objeto de evitar la aparición de nuevos accesos para aparcamientos públicos de rotación o de residentes en las vías o espacios públicos, y posibilitar la eliminación gradual de los actuales, se podrá recurrir a la expropiación de bienes y derechos, ya sea en plantas bajas o sótanos.



CAPITULO QUINTO CONDICIONES FORMALES DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 82.- Modalidades de determinación /o modificación de la calificación pormenorizada.

En atención a la determinación o no de la calificación pormenorizada en este Plan cabe diferenciar las distintas situaciones o modalidades siguientes:

1.- Ámbitos de ejecución directa.

Los ámbitos y/o subámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, sin perjuicio de la posible exigencia de, en su caso, los proyectos a promover en su desarrollo (estudios de detalle; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización; etc.).

El Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y aprobación previa de un Estudio de Detalle siempre que lo estime conveniente para determinar de manera adecuada las condiciones de proyección e implantación de la nueva edificación, incluidas las referentes a: su altura de coronación; su adecuación a los parámetros de las edificaciones colindantes; la eliminación de medianeras y/o la minimización de sus efectos; otros fines debidamente justificados.

2.- Ámbitos de ordenación pormenorizada incorporada o consolidada.

En los ámbitos en los que este Plan General incorpora o consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en él.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General incorpora dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que es un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado. En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

3.- Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida o a promover en desarrollo de este Plan.

En todos aquellos ámbitos diversos de los mencionados en los dos apartados anteriores, y en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial o plan parcial), en las



condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

4.- Ámbitos de rehabilitación y/o regeneración urbana.

La ordenación pormenorizada establecida en este Plan y/o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo podrá ser reajustada de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y, además y entre otros, mediante los mecanismos siguientes:

- A.- En las actuaciones de mejora de la accesibilidad de las edificaciones existentes, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en este Plan y en la correspondiente Ordenanza Municipal.
- B.- En las actuaciones que se promuevan en edificaciones existentes para la mejora de su eficiencia energética y/o para dotar a las viviendas ubicadas en ellas de las condiciones mínimas de habitabilidad (complementadas en su caso con actuaciones de mejora de la accesibilidad) y siempre que conlleven un incremento físico de la edificación actual, una modificación de sus alineaciones actuales y que las nuevas construcciones o instalaciones (o ampliaciones de las existentes) planteadas con esos fines no sean computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad¹:
 - * Mediante la formulación de un Estudio de Detalle en los supuestos en los que las citadas nuevas construcciones o instalaciones ocupen terrenos privados integrados en la parcela residencial vinculada a la edificación afectada en cada caso.
 - * Mediante la formulación de un Plan Especial en los supuestos en los que las citadas nuevas construcciones o instalaciones afecten a terrenos de dominio público.

Tanto el Estudio de Detalle como el Plan Especial justificarán y determinarán en cada caso el conjunto de las correspondientes propuestas, incluidas las relacionadas con: la delimitación del ámbito afectado (que podrá responder a las condiciones propias de las actuaciones aisladas o de conjunto); sus afecciones en unos concretos terrenos y no en otros; la necesidad de ocupar terrenos de dominio público; la adecuación de las propuestas a los objetivos de dotar a la edificación de las debidas condiciones de eficiencia energética y de habitabilidad; la solución arquitectónica; el carácter no computable de la edificabilidad el resultado urbano y la inexistencia de impactos negativos en el entorno, incluidos en edificaciones cercanas; cualesquiera otras cuestiones de interés.

El Ayuntamiento podrá acordar, en todo caso, la desestimación de la tramitación de dichos Estudio de Detalle y Plan Especial por considerar que las propuestas planteadas no son adecuadas, generan impactos excesivos y/o injustificados, no han sido debidamente justificadas o por cualesquiera otras razones debidamente justificadas.

¹ A los efectos del cómputo de la citada edificabilidad se han de tener en cuenta, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 59 de este documento.



- C.- Las actuaciones anteriores se complementarán con la declaración del ámbito afectado como área de rehabilitación o regeneración urbana¹ en los supuestos en los que, por cualquier razón, se estime necesario o conveniente. A ese respecto se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia².

Artículo 83.- Formulación de Estudios de Detalle.

- 1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial consolidado por él o a promover en su desarrollo, de la ordenación pormenorizada, 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.
- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos y con los fines que se mencionan:

- * Determinación y/o reajuste de los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como de sus alineaciones y rasantes.
- * Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquella. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- * Modificación y/o complementación de la delimitación precisa de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que eso implique la reducción de la superficie de las dotaciones públicas.
- 3.- Su formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

¹ A los efectos de la declaración de las citadas áreas se tendrán en cuenta los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes: Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

² Ley 3/2015, de Vivienda, etc.

Artículo 84.- Los parámetros edificatorios y la configuración de las redes de comunicación y las infraestructuras de servicios urbanos.

- 1.- El contenido y el alcance, así como el grado de vinculación, de los parámetros edificatorios contenidos en los gráficos incluidos en el documento "2.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" y referentes a los nuevos desarrollos urbanísticos afectados responde a los siguientes criterios:
 - * Las rasantes y las cotas de las edificaciones proyectadas y de sus plantas podrán ser justificadamente reajustadas por los proyectos de edificación a promover para su adecuación a los condicionantes orográficos, de urbanización, edificatorios, etc. del entorno (incluidos los derivados de las edificaciones existentes...).
 - * Las secciones de las edificaciones proyectadas son normativas en lo referente al perfil o número de plantas previsto, al retranqueo, en su caso, de las correspondientes plantas y al régimen de uso de las mismas. No así en lo referente a la altura total de la edificación reflejada o derivada de esa sección, que será la que resulte de las previsiones reguladoras de la altura de cada una de esas plantas establecidas en este Plan.

La edificabilidad máxima será, en todo caso, la prevista en este Plan, sin que los reajustes del proyecto de edificación puedan conllevar su incremento.

- 2.- Las soluciones de configuración, trazado y rasantes de las redes de comunicación (viaria, ferroviaria, senderos peatonales y ciclistas...) y de las infraestructuras de servicios urbanos generales y locales determinadas en el marco de la ordenación pormenorizada podrán ser adaptadas y/o reajustadas por los proyectos de obras de urbanización que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

TITULO CUARTO
LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 85.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

- 1.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística constituyen un conjunto de parámetros de regulación y/o tratamiento de distintos elementos y realidades presentes en el término municipal de Urretxu (relacionados con el medio natural, el medio ambiente, el



paisaje, las infraestructuras, los cauces fluviales, etc.), de origen diverso (legislación general; planes territoriales; propuestas de administraciones sectoriales en el ejercicio de sus funciones; etc.) que, en atención a su rango normativo y/o sus objetivos, complementan la ordenación urbanística y han de ser objeto de expresa y obligatoria consideración tanto en la determinación de dicha ordenación urbanística como en su ejecución.

Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen.

2.- Se diferencian las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

- * CS.1 Áreas de Interés Geológico.
- * CS.2 Áreas de Protección de la avifauna.
- * CS.3 Áreas de Protección del Paisaje.
- * CS.4 Áreas de Protección de captaciones de abastecimiento urbano y manantiales.
- * CS.5 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
- * CS.6 Áreas Inundables.
- * CS.7 Suelos potencialmente contaminantes.
- * CS.8 Áreas Acústicas.

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a ellos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

Artículo 86.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.1 Áreas de Interés Geológico".

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para mantener y potenciar los valores culturales, científicos y didácticos de dichas áreas, así como para preservarlas de las actuaciones que pudieran alterarlas, degradarlas y/o eliminarlas.

En los supuestos en los que esos espacios y elementos se sitúen en el medio urbano (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable), se determinarán las medidas necesarias para compatibilizar los desarrollos urbanos existentes y/o proyectados con la preservación de los indicados valores.

Artículo 87.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.2 Áreas de Protección de la avifauna".

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para proteger a la avifauna de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 6 de mayo de 2016, de la Consejera de Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves amenazadas y se publican las zonas de protección para la avifauna en las que serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Según el artículo 3 de esta Orden, en las zonas de protección serán de aplicación las medidas contra la colisión y la electrocución establecidas en el Real Decreto 1432/2008.

Dicho decreto identifica en el monte Irimo, en Urretxu, el área que somete el presente Plan General al correspondiente condicionante superpuesto "CS.2 Áreas de protección de la avifauna", identificada y delimitada en el correspondiente plano.

Artículo 88.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3 Áreas de Protección del Paisaje".

- 1.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante es el establecido en cada caso para la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.
- 2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de las citadas áreas, las actuaciones urbanísticas que se pretendan llevar a cabo en ellas y/o en sus inmediaciones deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a dichas actuaciones y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.

Para ello, los planes y proyectos (tanto el planeamiento de desarrollo de este Plan como los proyectos de obras de urbanización y edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas actuaciones deberán determinar las correspondientes medidas para garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, al tiempo que para eliminar y/o minimizar los correspondientes impactos.



Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los aquellos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.

Artículo 89.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.4 Áreas de Protección de captaciones de abastecimiento urbano y manantiales".

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso en este Plan General para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para proteger las captaciones de agua y manantiales de acuerdo con la legislación de aplicación en materia de protección de los recursos hídricos.

Artículo 90.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.5 Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión".

El régimen de edificación y uso es el establecido, en cada caso en este Plan General, para la zona global en la que se integran esas áreas, reajustado y/o complementado en los términos necesarios para eliminar y/o evitar los riesgos de erosión existentes en ellas.

Con ese fin, se incentivarán las medidas necesarias para, por un lado, realizar las actuaciones planteadas con técnicas adecuadas para evitar esos riesgos, y, por otro, mantener y/o implantar especies vegetales de crecimiento lento adecuadas para proteger el suelo con su condición de recurso no renovable. Complementariamente, se evitarán aquellas las actividades que afecten negativamente a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales que se desarrollen en ellas.

Artículo 91.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.6 Áreas Inundables".

El régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las citadas áreas, reajustado, entre otros, en los siguientes extremos:

- A.- Adecuación de ese régimen, y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica; etc.).
- B.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático.



Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.

- C.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

Artículo 92.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.7 Suelos potencialmente contaminantes".

Este condicionante está asociado a suelos que, en atención a sus características pasadas y/o presentes, y de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia reúnen las condiciones para su consideración como suelos potencialmente contaminantes, y, en consonancia con ello, están integrados en el inventario de ese tipo de suelos elaborado por IHOBE.

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el asociado a los criterios establecidos en la citada legislación, incluidos los relacionados con la formulación, en su caso y entre otros extremos, del o de los correspondientes expedientes de declaración de la calidad del suelo.

Artículo 93.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.8 Áreas acústicas".

- 1.- El régimen de regulación y tratamiento de las áreas acústicas delimitadas en este Plan General es el establecido para las zonas globales en las que se integran las mismas, complementado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de ruido, a los efectos de dar respuesta a los objetivos acústicos regulados en dichas disposiciones.
- 2.- Se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial y a la elaboración de los consiguientes planes zonales, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las referidas disposiciones legales, resulten necesarios éstos y aquéllas.



Artículo 94.- Rango, vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

- 1.- Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para ellos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquéllos.

- 2.- Los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en éste para cada uno de aquellos.

TITULO QUINTO
**RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO
Y ARQUEOLÓGICO CATALOGADO.**

Artículo 95.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

- 1.- Formulados de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Catálogo de este Plan General tiene el fin de determinar la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Urretxu que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos incluidos en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan. Dicha relación podrá ser reajustada mediante la formulación, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, del correspondiente plan especial, que podrá incluir en ella bienes y elementos previamente no protegidos o excluir otros protegidos.

- 2.- Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en los siguientes artículos de este documento, así como, en su caso, en las disposiciones vigentes en materia de patrimonio cultural y concordantes.



Las previsiones de protección de este Plan podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante el citado plan especial

Artículo 96.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

- 1.- Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen su carácter.
- 2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

- 3.- Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a su tutela e intervención.
- 4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.
- 5.- La declaración de ruina de los edificios, o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en esa misma disposición, así como en las promovidas en su desarrollo.



Artículo 97.- Modalidades de regímenes de protección de los edificios y elementos de interés histórico-arquitectónico catalogados, y criterios generales de regulación de los mismos.

1.- Criterios generales.

En atención a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia, se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos de Interés Histórico-Arquitectónico catalogados:

A.- Protección Especial.

Se aplicará a los elementos incluidos en el Catálogo en atención a su condición de edificaciones que tienen la consideración de Bienes Culturales Calificados, o Bienes Culturales Inventariados, o que cuenten con expediente promovido con ese fin, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco.

B.- Protección Básica.

Se aplicará a la totalidad de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo como "elementos protegidos a nivel municipal". Dicha protección será parcial en los supuestos en los que afecte, exclusivamente, a determinadas partes del edificio afectado.

2.- Régimen de Protección Especial.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias, mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinversión o nuevo diseño, requiriendo para cualquier tipo de intervención, cambio de uso o actividad la preceptiva autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural.

En ese sentido, se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos, o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de "Restauración Científica" en las disposiciones vigentes reguladoras de las Actuaciones de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Excepcionalmente, previo estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del citado organismo competente en materia de patrimonio cultural.



3.- Régimen de Protección Básica.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias. Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones y reajustes estructurales, así como el "vaciado" de las edificaciones.

En los supuestos en los que el estado de conservación así lo requiera, podrá procederse al derribo de las edificaciones y a su sustitución por otras nuevas que, por un lado, respondan a la imagen arquitectónica general de las actuales, y, por otro, incorporen los elementos singulares destacables de las actuales. Se procederá a dicha sustitución en las condiciones establecidas bien este Plan, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, autorizándose los reajustes edificatorios acordes con las previsiones establecidas en dicho planeamiento.

En los supuestos de inmuebles sujetos al régimen de protección parcial, dicho régimen deberá entenderse referido exclusivamente a los elementos de interés identificados en cada caso, y en el contexto de las actuaciones de reforma o sustitución de las edificaciones deberán recuperarse los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto. En esos casos, los elementos objeto de dicha protección parcial, así como el régimen de su tratamiento y preservación, serán determinados por el Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales.

Artículo 98.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.

1.- Zonas arqueológicas calificadas o inventariadas.

Dichas zonas quedan sujetas al régimen de protección establecido la legislación vigente¹.

Conforme a dicho régimen, se requiere la presentación del Proyecto Arqueológico ante la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación previa a la ejecución de las obras que pudieran afectar a estas zonas.

2.- Zonas de Presunción Arqueológica por la C.A.P.V.

Las zonas de presunción arqueológica quedarán sujetas al régimen de tratamiento y protección establecido en la legislación vigente²

¹ Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco (artículo "45.5").

² Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, Decreto 234/96 de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de Zonas de Presunción Arqueológica, etc.

De conformidad con lo establecido en esas disposiciones, en esas zonas deberá realizarse un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pudiera afectarlas, al objeto de que por parte de la entidad competente en la materia¹ se establezca la necesidad de presentación del proyecto arqueológico previo a la realización de las obras.

3.- Otras cuestiones.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, en el supuesto de hallazgo o descubrimiento de restos arqueológicos con motivo de la ejecución de movimientos de tierras, obras u otro tipo de actuaciones, se procederá a su notificación a la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco...).

Artículo 99.- Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competentes en la materia, serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas.

Artículo 100.- Rango y vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado.

- 1.- La determinación de la relación de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Urretxu tendrá la naturaleza y el rango normativo establecidos en la legislación urbanística vigente²
Su reajuste y/o complementación podrá realizarse, por lo tanto, mediante la formulación, tramitación y aprobación de un expediente de esa naturaleza. Dicho expediente podrá reajustar la relación de bienes protegidos incluida en el documento "2.3 Catálogo" de este Plan General.
- 2.- Las previsiones reguladoras del régimen de protección de los bienes integrados en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Urretxu incluidas tanto en el Título V de este documento, como en el citado documento "2.3" tienen la naturaleza y el rango normativos propios de la ordenación pormenorizada.
En consonancia con ello, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la determinación de ese tipo de determinaciones, incluidos planes especiales.

¹ Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

² Artículos 76, 100, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.



TITULO SEXTO

DETERMINACIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS Y DE EJECUCIÓN.

Artículo 101.- Categorización de los suelos urbanos.

- 1.- Los suelos urbanos se categorizan como:
 - * Suelo urbano consolidado.
 - * Suelo urbano no consolidado:
 - Por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.
 - Por incremento de edificabilidad ponderada.
- 2.- Dicha categorización es la establecida en las Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en este Plan. Se exceptúan los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la ordenación pormenorizada, en los que será dicho planeamiento el que categorice los terrenos afectados.
- 3.- Con carácter general y aún cuando no se determine de manera expresa:
 - * Las parcelas clasificadas como suelo urbano y no incluidas en ámbitos de actuación integrada que sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas hasta ese momento, se categorizan como suelo urbano no consolidado; y eso, con independencia de que estén o no expresamente categorizados de esta manera en este Plan.
 - * Las parcelas situadas en ámbitos de suelo urbano que cuenten con urbanización consolidada y que no sean objeto de actuaciones que conlleven el incremento de la edificabilidad ponderada materializada en ellas hasta ese momento, se categorizan como suelo urbano consolidado.

Artículo 102.- Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

- 1.- La ejecución de la ordenación urbanística se adecuará, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, a las siguientes modalidades de actuación:

A.- Actuación aislada.

Modalidad de ejecución directa e independiente de edificaciones en suelo urbano consolidado, no sujeta al cumplimiento de obligaciones o cargas urbanísticas y/o en los que éstas ya se han cumplido.



Su ejecución podrá requerir, en su caso, la realización de puntuales reajustes del parcelario para su adaptación a la ordenación pormenorizada, o de puntuales obras complementarias de urbanización en los términos y con el alcance establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes¹.

B.- Actuación de dotación.

Modalidad de ejecución directa e independiente de la ordenación urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, sujeta al cumplimiento previo de las obligaciones urbanísticas asociadas a dicho incremento de edificabilidad.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

Complementariamente, la categorización de un terreno como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad conforme a lo indicado en este documento conllevará su consideración como actuación de dotación.

C.- Actuación integrada.

Modalidad de ejecución de la ordenación urbanística prevista en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada y suelo urbanizable sectorizado, asociada al cumplimiento de, entre otros, el conjunto de los condicionantes siguientes:

- * La ejecución de la nueva urbanización prevista y/o la reforma o renovación de la preexistente.
- * La formulación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- * La ejecución global y unitaria de la ordenación urbanística de cada una de las unidades de ejecución que se delimiten.

Los ámbitos objeto de esta modalidad de actuación se delimitan bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan.

¹ Se ha de estar a ese respecto a lo establecido en: los artículos 136 y 195 de la Ley 2/2006, etc.

D.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.

Modalidad de ejecución directa e independiente de dotaciones públicas previstas por el planeamiento urbanístico, incluido este Plan (integradas en las redes de sistemas generales y locales ordenadas en él), en cualquier clase de suelo, no vinculadas o adscritas a ninguno de los anteriores tipos de actuación.

En el supuesto de afectar a suelos privados, estos han de obtenerse mediante expropiación.

Los ámbitos objeto de dicha actuación se delimitan y/o identifican bien en las Normas Urbanísticas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, bien en los proyectos de obras de urbanización (en el supuesto de afectar a suelos clasificados como suelo no urbanizable).

- 2.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente¹, se actuará mediante expropiación u ocupación directa de los terrenos a los efectos de la ejecución de dotaciones públicas integradas en las redes de sistemas generales y locales del municipio incluidas o adscritas a desarrollos urbanísticos previstos en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo (sujetos a actuaciones de dotación o integradas), en los supuestos y términos establecidos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, en dicho planeamiento de desarrollo y/o siempre que se estime justificado.

Artículo 103.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística y de determinación de derechos y cargas urbanísticas.

1.- Criterios generales.

- A.- La ejecución de la ordenación urbanística y la determinación de los derechos y deberes urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados y/o vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan.
- B.- El levantamiento de las cargas urbanísticas asociadas a los desarrollos urbanísticos previstos en este Plan y en el planeamiento a promover en su desarrollo, incluidas las relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos generales y locales, se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente y en este Plan.

¹ Artículos 187, 188, etc. de la Ley 2/2006.

- C.- La distribución de la edificabilidad prevista se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
- D.- La ejecución y el abono de las obras de urbanización se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.
- E.- En los supuestos en los que este Plan consolida el régimen urbanístico vigente con anterioridad a su aprobación y entrada en vigor y los proyectos de ejecución (Proyectos de Compensación y Reparcelación, Urbanización....), los citados derechos y cargas se considerarán cumplidos en los términos y con el alcance resultantes de la ejecución de dicho régimen urbanístico consolidado.

Además, los proyectos urbanísticos que se promuevan para la ejecución de documentos de planeamiento urbanístico consolidados por este Plan se adecuarán a los parámetros urbanísticos establecidos en dichos documentos en los términos y con el alcance con los que dicha consolidación lo justifique.

2.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones aisladas.

A.- Proyectos urbanísticos a promover.

a) Proyecto de Reparcelación.

- * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente¹, resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
- * El ámbito del Proyecto será, en cada caso, el ámbito de la actuación aislada.
- * Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.

¹ Artículo 136, etc. de la Ley 2/2006.

B.- Cumplimiento de cargas urbanísticas.

En los supuestos en los que las actuaciones aisladas deban complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas y/o la ejecución de obras de urbanización (necesarias para que la parcela adquiriera la condición de solar), dichas cargas serán cumplidas:

- * En los términos establecidos en el Proyecto de Reparcelación, en los supuestos en los que se proceda a su formulación.
- * Previa y/o simultáneamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la licencia municipal, en los términos establecidos en ese contexto.

3.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones de dotación.

A.- Proyectos urbanísticos a promover.

a) Proyecto de Reparcelación.

- * Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que resulte necesaria la equidistribución de los derechos y cargas urbanísticos previstos entre los propietarios afectados.
- * Su elaboración y tramitación se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, incluidos los referentes a los proyectos a promover en actuaciones aisladas e integradas. A ese respecto y sin perjuicio de lo que pudiera determinarse en las disposiciones legales que, en su caso se promuevan, dicho Proyecto se adecuará, entre otros, a los siguientes criterios:
 - El ámbito del Proyecto estará conformado por el conjunto de los terrenos materialmente integrados o adscritos al ámbito de dotación, incluidos los destinados a dotaciones locales, sean continuos o discontinuos entre sí.

Complementariamente, en el supuesto de cumplimiento total o parcial de los estándares urbanísticos locales mediante el abono de su valor económico y a los exclusivos efectos de determinar dicho valor el citado ámbito se entenderá conformado por, además de los mencionados terrenos, la superficie de aquellos a abonar económicamente.

- El Proyecto podrá ser promovido por cualquier propietario o propietarios que representen, al menos, el 50% de la cuota de propiedad de la superficie de los terrenos materialmente incluidos o adscritos al ámbito de dotación.



- Los propietarios afectados podrán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la ejecución de las propuestas urbanísticas siempre, entre otros extremos, esté formada por los que representen más del 50% de la superficie afectada.
- La equidistribución de los derechos y de las cargas urbanísticas se adecuará a los criterios que, de forma unánime, determinen los propietarios afectados. Y en su defecto, entre otros, a los siguientes:
 - . Los derechos urbanísticos y las cargas de urbanización resultantes en el conjunto del ámbito de dotación serán distribuidos entre los propietarios afectados en proporción a la superficie o cuota de propiedad aportada por cada uno de ellos.
 - . Como tales cargas de urbanización serán consideradas tanto las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse como la totalidad de las restantes que requiera la ejecución de la ordenación planteada (derribos, indemnizaciones, realojos...).

b) Proyecto de obras complementarias de urbanización.

Se procederá a su formulación y aprobación en los supuestos en los que deba procederse a la proyección y ejecución de obras de urbanización complementarias de la actuación edificatoria prevista.

B.- Cumplimiento del estándar urbanístico de espacios libres generales (S.G.).

- * En los supuestos en los que la ordenación urbanística planteada conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística residencial, dicho incremento estará sujeto al cumplimiento de la citada carga dotacional mediante el abono de su valor económico, salvo que el terreno destinado a ese fin esté incluido o adscrito al ámbito de dotación.
- * Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

C.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos locales (S.L.).

- * El incremento de edificabilidad urbanística resultante de la ordenación urbanística planteada estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes.
- * Dicha carga será cumplida mediante el abono de su valor económico, salvo en las partes y/o porcentajes de los terrenos y elementos que, estando materialmente destinados a esos fines dotacionales, estén incluidos o adscritos al ámbito de dotación.



- * El valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

D.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

- * La totalidad de las cargas asociadas, en cada caso, a la actuación de dotación serán abonadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella, de conformidad con los criterios establecidos y con las salvedades expresamente planteadas a ese respecto, en su caso, en el planeamiento vigente.
- * Las obras de urbanización previstas, en cada caso, en el ámbito de dotación serán ejecutadas por los titulares de los derechos urbanísticos previstos en ella.

4.- Condiciones específicas de aplicación en las actuaciones integradas.

A.- Proyecto urbanísticos a promover.

En cada ámbito de actuación integrada se promoverán los proyectos urbanísticos previstos en la legislación vigente (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución; Proyecto de Urbanización).

B.- Cumplimiento del estándar urbanístico de vivienda protegida.

Dicho estándar se cumple de manera independiente en cada ámbito sujeto a él.

C.- Cumplimiento del estándar urbanístico de espacios libres generales (S.G.).

- * En los supuestos en los que la ordenación urbanística planteada conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística residencial, dicho incremento estará sujeto al cumplimiento de la citada carga dotacional mediante el abono de su valor económico, salvo que el terreno destinado a ese fin esté incluido o adscrito al ámbito de dotación.
- * Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

D.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos locales (S.L.).

- * El desarrollo urbanístico previsto estará sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales en los términos establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes.



- * La carga será cumplida mediante la ordenación urbanística de las citadas dotaciones locales, salvo en los extremos y/o porcentajes en los que su ordenación no resulte posible. En este caso, la carga será cumplida mediante el abono de su valor económico.
- * Dicho valor económico será determinado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y en este Plan.

E.- Ejecución y financiación de las cargas de urbanización.

- * La ejecución de las obras de urbanización previstas en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).
- * El abono de las cargas de urbanización resultantes en cada ámbito de actuación integrada se adecuará a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, así como en los documentos a promover en su desarrollo (PAU, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación...).

5.- Actuaciones expropiatorias.

El Ayuntamiento actuará mediante expropiación en los siguientes supuestos:

- A.- La obtención de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable destinados a:
- * Las dotaciones públicas ordenadas en este Plan.
Se incluyen entre ellas los sistemas generales públicos de competencia municipal.
 - * Las dotaciones públicas ordenadas en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo, en los supuestos en los que se determine actuar mediante expropiación.
 - * Los objetivos dotacionales que, conforme a lo establecido en este Plan, se determinen en los proyectos de obras de urbanización a promover en su desarrollo (ampliación y mejora de la red de carreteras, caminos y sendas rurales, etc.).
- B.- La obtención de los terrenos clasificados como suelo urbano destinados a dotaciones públicas ordenadas en este Plan, en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo, en los siguientes supuestos:
- * Terrenos sujetos a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.
 - * Terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas o adscritas a actuaciones de dotación o integradas, que el planeamiento urbanístico, incluido este Plan, determina obtener mediante expropiación.



Artículo 104.- Plazos de ejecución.

- 1.- Los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos para los que este Plan determina su ordenación pormenorizada se ejecutarán en los siguientes plazos máximos:
 - A.- Desarrollos sujetos a actuaciones integradas:
 - * Elaboración del PAU: 6 años.
 - * Ejecución de la ordenación, incluida la elaboración y aprobación de los proyectos urbanísticos necesarios (proyectos de reparcelación y urbanización, etc.): en los plazos establecidos en el PAU.
 - B.- Desarrollos sujetos a actuaciones aisladas y de dotación:
 - * Elaboración y presentación de proyecto de reparcelación (siempre que sea necesario): 4 años.
 - * Solicitud de licencias de edificación:
 - Parcelas que no deban ser objeto de proyecto de reparcelación: cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada; en los supuestos en los que se deba proceder a la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle, ese plazo será contabilizado a partir de su aprobación definitiva.
 - Parcelas que deban ser objeto de proyecto de reparcelación: dos (2) años contados a partir de la aprobación del citado proyecto.
 - * Elaboración y presentación al Ayuntamiento del proyecto de obras de urbanización (complementarias de la edificación, siempre que sean necesarias): simultáneamente a la presentación del correspondiente proyecto de edificación.
 - C.- En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.
 - D.- Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.
 - E.- En los supuestos en los que en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el documento "3.3 Programa de Actuación" se determinen unos plazos específicos inferiores o distintos a los anteriores, serán de aplicación dichos plazos específicos.
- 2.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos en ámbitos y/o subámbitos urbanísticos en los que se ha de proceder a la formulación de planeamiento de desarrollo de este Plan para la determinación de su ordenación pormenorizada se adecuará a los criterios que a ese respecto se establezcan en dicho planeamiento de desarrollo.

Artículo 105.- Los coeficientes de ponderación de usos.

- 1.- Se convalidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en los expedientes urbanísticos promovidos en el marco del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la elaboración y aprobación de este Plan General (planeamiento general y de desarrollo; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución, etc.), y que ahora se consolidan.
- 2.- La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responde, entre otros, a los criterios siguientes:

- A.- El conjunto del medio urbano del municipio (conformado por los suelos urbanos) constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los ámbitos urbanísticos delimitados, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en ellos a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, así como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado "B", su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto del municipio.

- B.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en el conjunto del citado medio urbano del municipio.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de una o unas determinadas partes del citado medio urbano, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos.

Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados, bien de la formulación de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

- 3.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los diversos supuestos que se exponen a continuación:



- A.- En las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos siguientes:
- * Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.
 - * Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.
 - * Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.
- B.- Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada resultante en una concreta parcela urbanística (o parte de ella), y, complementariamente, compararla con la prevista en otras parcelas (o partes de las mismas), tomando como referencia a ese respecto la tipología de subzona pormenorizada a la que está adscrita cada una de ellas.
- C.- Con el fin de determinar y evaluar de forma comparada la edificabilidad ponderada asociada a dos o más usos urbanísticos previstos en una misma parcela urbanística.
- D.- Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada asociada a actuaciones que conlleven el incremento de la densidad de vivienda de promoción libre de una misma tipología en un concreto ámbito (totalidad o parte de una zona, parcela, edificación...)
- 4.- A los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección social de régimen general, equivalente a la anterior vivienda de protección oficial de régimen general), como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.
- 5.- Los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan General serán objeto de la correspondiente revisión y/o actualización global:
- * Con la periodicidad que el Ayuntamiento considere adecuada, a partir de la aprobación definitiva del Plan.
 - * Siempre que cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística aconsejen dichas revisión y actualización, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación.
- En atención a lo que en cada supuesto y momento se considere adecuado, esas revisión y actualización podrán ser generales, referidas al conjunto del medio urbano del municipio o puntuales, referidas a partes específicas de dicho medio urbano.
- 6.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el documento "C. Estudio Económico. Programa de Actuación" de dicho Plan son los expuestos en el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	VALOR REPERCUSIÓN SUELO URBANIZADO APROX. -€/m ² (t)-	COEFICIENTE PONDERACIÓN PROPUESTO
Vivienda		
Viv, social (VPO régimen general)	266,03	1,00
Viv, tasada auton. - municipal rég. especial	400,00	1,50
Promoción libre.	528,57	2,00
Terciario	171,43	0,65
Industrial	242,86	0,90
Equipamiento privado	100,00	0,40
Aparcamiento – Anejos		
De viviendas protegidas.	105,09	0,40
De promoción libre.	114,29	0,45

7.- Los citados coeficientes de ponderación podrán ser actualizados y/o adaptados en los supuestos que se indican a continuación, de conformidad con los criterios que asimismo se señalan:

A.- En lo referente a los desarrollos residenciales:

- * Asociados a viviendas de protección pública (viviendas de protección social, tasadas, etc.).
Los coeficientes ahora planteados serán adaptados, en cada caso, a los condicionantes propios del tamaño de las citadas viviendas, y del valor económico de las mismas, resultantes de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.
- * De promoción libre.
Los coeficientes ahora planteados serán adaptados a las realidades económicas propias de las viviendas en atención a su tamaño y su valor económico.
- * Preexistentes y consolidados.
Se entenderá que los indicados coeficientes tienen como referencia las viviendas actuales, cualquiera que sea el tamaño de las mismas. Debido a ello, dichos coeficientes podrán ser reajustados a los efectos de su adaptación a los condicionantes económico-urbanísticos asociados a las segregaciones de las que pudieran ser objeto, y del tamaño resultante de las mismas.

B.- En lo referente a los desarrollos industriales, terciarios y de equipamiento privado:

- * Los coeficientes ahora planteados serán adaptados a las realidades económicas propias de, entre otros extremos, el tamaño de los correspondientes locales o pabellones, y el valor económico de los mismos.



- * Preexistentes y consolidados, se entenderá que los indicados coeficientes tienen como referencia los locales o pabellones actuales, cualquiera que sea el tamaño de los mismos. Debido a ello, dichos coeficientes podrán ser reajustados a los efectos de su adaptación a los condicionantes económico-urbanísticos asociados a las segregaciones de los que pudieran ser objeto, y del tamaño resultante de las mismas.

Las citadas adaptaciones o actualizaciones se acometerán y materializarán de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

- 8.- Previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.), los coeficientes de ponderación de usos fijados en este Plan General podrán ser reajustados al alza o la baja.
- 9.- Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para ellos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 106.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y otras situaciones.

- 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se diferencian las tres situaciones siguientes:
 - * Fuera de ordenación.
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan establece un determinado plazo de desaparición.
 - * Disconformes con el planeamiento.
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo urbano y no acordes con la ordenación pormenorizada planteada, para los que este Plan no prevea su desaparición o no establece un determinado plazo de desaparición.
 - * Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
Están en esta situación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en las áreas de suelo urbano y el sector de suelo urbanizable delimitados en este Plan, que deban ser objeto de, respectivamente, planes especiales y parciales para la determinación de su ordenación pormenorizada.
- 2.- Las situaciones anteriores se complementan con las siguientes:
 - * Edificios, construcciones o instalaciones existentes dentro de ordenación sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios.



Están en esta situación los edificios, construcciones e instalaciones para los que este Plan establece parámetros edificatorios (alineaciones...) parcialmente sustitutorios de los actuales.

En esos casos, la edificación actual se consolida y los nuevos parámetros son de aplicación en el supuesto de sustitución de aquella por la nueva.

- * Edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.
Todos ellos se consolidan siempre que sean acordes con la ordenación urbanística planteada en este Plan, sin perjuicio de que deban y/o puedan ser objeto de levantes o actuaciones similares.

3.- Actuaciones y usos autorizables en los edificios, e instalaciones afectados.

- * Fuera de ordenación.
 - No se autorizan las obras de aumento del volumen o la superficie edificada actuales. Tampoco las consolidación, modernización o, mejora de sus características generales.
 - Se autorizan exclusivamente obras de mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros.
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes pero no su sustitución por otros.
- * Disconformes con el planeamiento.
 - No se autorizan las obras de aumento del volumen o la superficie edificada existentes.
 - Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, sin que puedan tenerse en cuenta a los efectos de una eventual revalorización del inmueble, lo que se hará constar en la o las correspondientes licencias municipales que se concedan con dicho fin.
 - Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; mejora y modernización para la adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, etc.).
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes.
- * Preexistentes en sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
 - No se autorizan las obras de aumento del volumen o la superficie edificada actual.
 - Se autorizan las obras de: mantenimiento de la edificación o instalación en unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad, y/o para evitar daños a terceros; mejora y modernización para la adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, salubridad, etc.).
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes.



- * Edificios, construcciones o instalaciones existentes sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios de los actuales.
 - Se autorizan las obras de consolidación, modernización o mejora de sus características generales, pero no las de aumento del volumen o de la superficie edificada actual.
 - Se autoriza el mantenimiento de los usos existentes así como su sustitución por otros autorizados con carácter genérico en la correspondiente subzona pormenorizada.

4.- Edificios, instalaciones y usos incompatibles en suelo no urbanizable.

Las instalaciones y usos existentes en suelo no urbanizable e incompatibles con el régimen urbanístico de la zona global de la que forman parte se declaran disconformes con el planeamiento.

Artículo 107.- Condiciones de parcelación en suelo no urbanizable.

Esas condiciones son las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y en este documento (artículos 24...).

TÍTULO SÉPTIMO.

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS.

**CAPÍTULO I
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 108.- Condiciones generales de urbanización.

Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, complementadas y/o desarrolladas en los términos que se determinen en las Ordenanzas a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan. En tanto en cuanto no se promuevan y aprueben esas Ordenanzas, serán de aplicación los siguientes criterios:

1.- Referentes a la red y al servicio de abastecimiento de agua.

- * Esas red y abastecimiento se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ordenanza reguladora del servicio del ciclo integral de aguas del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada definitivamente mediante acuerdo de 3 de diciembre de 2007, como en las restantes disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el "Reglamento Técnico – Red de Baja" promovido por la citada entidad.
- * En las zonas residenciales, la red se proyectará en condiciones que permitan suministrar la dotación que en cada caso y momento estime adecuada el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.



- * En las zonas destinadas a actividades económicas (industriales y terciarias) y equipamentales, los caudales de dotación deberán ser objeto de un estudio específico. En todo caso, se estará a ese respecto a lo que en cada supuesto determine el citado Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- * En el diseño de la red general, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 litros/minuto durante dos horas, y con una presión mínima de 10 m.c.a.
- * Se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que en cada caso se estimen adecuadas para incentivar y garantizar el ahorro de agua.
- * Se procederá a la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

2.- Referentes a la red y al servicio de saneamiento.

- * En los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización, la red de saneamiento será de tipo separativo sin perjuicio de que, excepcionalmente y previa justificación de la inviabilidad de otro tipo de medidas, se autoricen soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, eso sí, la acometida de caudales importantes de aguas limpias a la red de aguas fecales.

Las arquetas de las citadas redes separativas se ubicarán en espacios públicos, y no en el interior de las parcelas privadas.

- * En todos aquellos supuestos en los que no resulte posible la conexión a la red de saneamiento general, la ejecución de las correspondientes obras y actuaciones se condicionará a la implantación del o de los adecuados sistemas de depuración de agua de carácter autónomo.
- * Las canalizaciones unitarias y las de pluviales de las redes separativas se dimensionarán empleando la fórmula racional, u otra que se estime oportuna, de acuerdo con las dotaciones de agua que en cada caso y momento estime adecuadas el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.
- * Todas las conducciones de la red general tendrán un diámetro mínimo de 300 mm, debiéndose justificar en el proyecto la elección del material, si bien, las tuberías de evacuación de fecales podrán ser de PVC según Norma UNE EN 1401 – 1 o de hormigón en masa para diámetros menores o iguales a 400 mm, de hormigón armado centrifugado con junta estanca de goma para diámetros mayores de 400 mm, cumpliendo las Normas A.S.T.M. para las diversas clases en el caso de tuberías de hormigón.
- * La red irá a un nivel inferior al de la conducción de suministro de agua, situándose en general bajo la calzada, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. y el refuerzo de hormigón necesario en atención a la situación que concurra en cada caso. Se dispondrán arquetas o pozos de registro en los cambios de sección y alineación, en las acometidas de ramales, y, como máximo cada 50 metros.



- * En la medida en que se estime posible, al tiempo que adecuado, se determinarán e implantarán las medidas e instalaciones que se estimen adecuadas para posibilitar el riego, la limpieza, etc. de los espacios públicos y privados no edificados y/o edificables mediante sistemas sustentados en la reutilización del agua, incentivándose la creación, con ese fin, de una red general de esa naturaleza.
- * En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, y se considere que el grado de su eficiencia general es mayor que el de otras posibles, se procederá a la ordenación e implantación de instalaciones urbanas colectivas o centrales bien para la recogida, depuración y almacenamiento de aguas pluviales y grises en aras a incentivar su reutilización, bien con cualesquiera otros fines.
- * En la medida en que se estime posible y compatible con la consecución de los objetivos planteados, se propondrán sistemas de drenaje sostenible, en la línea de lo dispuesto en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.
- * A los efectos del diseño de las redes de saneamiento y/o vertido se señala que las isomáximas de precipitación en Urretxu están comprendidas entre los 200 y 225 mm/día para un periodo de retorno de 500 años.

3.- Referentes a la red de telecomunicaciones.

- * La implantación de la red de telecomunicaciones y de sus instalaciones se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014, etc.).
Así, de conformidad con lo establecido en el artículo "34.5" de esa Ley, en el supuesto de que existan y/o estén proyectadas y permitan el despliegue y la explotación de redes públicas de telecomunicaciones, deberán implantarse bien en canalizaciones subterráneas, bien en el interior de las edificaciones. Y en el caso de que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, podrán efectuarse despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.
En espacios y edificios catalogados o que puedan afectar a la seguridad pública, su implantación responderá preferentemente a soluciones subterráneas o interiores, planteadas en condiciones que garanticen la preservación de los valores propios de aquellos espacios y edificios, así como de la citada seguridad pública.
- * Las características de la red subterránea responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, tanto en las tuberías como en las arquetas y cámaras de registro.
- * Se incentivará la utilización de materiales de urbanización que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.
- * Cualesquiera que sean las entidades promotoras de las mismas, las infraestructuras de telecomunicaciones subterráneas se implantarán en las galerías, colectores o tubos unitarios proyectados con ese fin en los correspondientes proyectos de obras de urbanización, que deberán prever al menos dos canalizaciones.



4.- Referentes a la red de distribución y suministro de gas.

- * La red de distribución de gas será subterránea en el conjunto del municipio, y será implantada en los espacios y condiciones que se determinen en los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
- * Las características de dicha red y de las instalaciones asociadas a la misma responderán a las exigencias de calidad establecidas por las compañías suministradoras, y su implantación se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.
- * Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización, a los efectos de la implantación de la citada red, de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

5.- Referentes a la red y al servicio de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.

- * Deberán soterrarse las conducciones aéreas existentes en los ámbitos que sean objeto de actuaciones de reurbanización en la medida en que el alcance técnico y económico de las obras a acometer con aquél fin sea equiparable y/o equilibrado al de éstas.
- * En los supuestos en los que, en situaciones diversas a las anteriores, y por razones debidamente justificadas, los tendidos eléctricos deban ser aéreos, habrán de adecuarse, entre otros, a los requisitos siguientes:
 - El cable que cruce la carretera lo hará a una altura mínima de 6,50 metros sobre la rasante de aquella.
 - Los tendidos se adecuarán a los criterios técnicos establecidos por la o las entidades competentes en la materia.
 - Se colocarán las correspondientes cintas de señalización de las citadas infraestructuras a los efectos de la consiguiente y adecuada localización futura de las mismas.

Con la salvedad que se indica a continuación, esa posibilidad de implantar tendidos aéreos no se entenderá en modo alguno extendida a los suelos del municipio clasificados como urbanos. Dicha salvedad incidirá exclusivamente en los suelos urbanos colindantes con suelos no urbanizables donde en las proximidades del límite con el suelo no urbanizable cabrá, motivadamente, la colocación de postes de sustentación de tendidos aéreos con continuidad en dicho suelo no urbanizable.

- * Las instalaciones de alumbrado público se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, entre otros, el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, que determinan las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de, entre otros extremos:
 - Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.



- Limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

- * La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad, complementada con la instalación de equipos reductores de flujo de luminarias en todos los nuevos cuadros de maniobra así como su instalación en los preexistentes.
- * Se utilizarán sistemas de iluminación de alta eficiencia al tiempo que de bajo consumo que, asimismo, eliminen y/o minimicen la contaminación lumínica (luminarias dotadas de lámparas de vapor de sodio de alta presión; otras que se resulten consecuentes con el citado criterio), e incorporen reductores de consumo.

Complementariamente, en la medida se estime conveniente y posible, al tiempo que compatible con objetivos planteados en otras materias (seguridad pública, etc.), se implantarán asimismo sensores de intensidad luminosa que controlen apagados y encendidos.

- * Las medidas reguladoras de la altura de la columna, la potencia de lámpara, etc., se fijarán en cada caso en función de los distintos condicionantes a respetar. Se utilizarán, en ese contexto, sistemas de iluminación exterior dirigidos exclusiva y/o preferentemente al suelo, que reduzcan la contaminación lumínica del cielo nocturno, así como el sobreconsumo que eso supone.
- * Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones debidamente justificadas, se incentivará la utilización de materiales que cuenten con un distintivo de garantía de calidad ambiental reconocida mediante etiqueta ecológica de la Unión Europea.

6.- Condiciones de proyección y tratamiento de los suelos y espacios no edificables sobre rasante del municipio afectados por propuestas urbanas. Permeabilización de los mismos.

- * Con carácter general, a los efectos del tratamiento en superficie de los suelos y espacios del tanto públicos como privados del municipio, no edificables y/o edificables sobre rasante, se utilizarán, en lo posible, los pavimentos porosos que, en cada caso y en atención al destino de los referidos espacios, se estimen adecuados, con las consiguientes incentivación de superficies permeables y minimización de superficies impermeables, limitándose éstos a los espacios o partes de los mismos en los que sean estrictamente necesarios y justificados.

En consonancia con ello, en los espacios destinados usos de movilidad tanto peatonal como rodada (motorizada y no motorizada) se utilizarán, preferentemente, materiales o soluciones constructivas permeables al agua, en particular en las aceras, bulevares, aparcamientos, etc.

De igual manera, serán objeto de ese tipo de tratamiento los restantes espacios públicos y privados no edificables: espacios libres no ajardinados, áreas deportivas, etc.

7.- Condiciones de tratamiento de los espacios libres públicos y privados.

- * Su tratamiento se adecuará, con carácter general y entre otras, a las condiciones expuestas en el anterior apartado 6.



- * Además, tratándose de espacios libres ajardinados, serán de aplicación las condiciones que se exponen a continuación:
 - Se procederá, en lo posible, a la agrupación de las distintas especies vegetales que se vayan a utilizar en atención a sus requerimientos hídricos, con el fin de racionalizar las tareas de conservación y mantenimiento de los mismos, incluido, en su caso, el riego.
 - Se implantarán, en lo posible, sistemas de riego que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua (programadores y sensores de lluvia o humedad; aspersores de corto alcance en las zonas de césped; riego mediante goteo en las zonas arboladas o arbustivas; etc.).

8.- Referentes al diseño y a la construcción de viales e itinerarios peatonales y ciclistas urbanos.

La red de comunicaciones rodadas (tanto para vehículos motorizados como no motorizados) y peatonales se proyectará con arreglo, entre otras, a las siguientes características:

- * Las dimensiones del conjunto de la calzada, aceras, aparcamientos, escaleras y rampas, carriles y vías ciclistas, etc. en los suelos urbanos, e incluso no urbanizables, serán las representadas en los correspondientes planos bien del planeamiento urbanístico vigente, bien de los proyectos de obras de urbanización promovidos para la ejecución de aquél, bien, en su caso, en otros proyectos específicos con incidencia en esa misma materia (planes de tráfico y movilidad, etc.).
- * Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones serán las siguientes:
 - En calzadas rodadas destinadas a vehículos motorizados el pavimento será flexible y dimensionado según la Norma "Secciones de firmes de la Instrucción de Carreteras, 6.1 – IC". La sección transversal en general se construirá en bombeo con acuerdo central y pendientes hacia los bordes del 1,5%.
 - En las redes ciclistas el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento, y sus características y condiciones serán las establecidas en los proyectos específicos promovidos en la materia (proyectos de obras de urbanización; planes y proyectos de movilidad; etc.).
 - En las aceras el pavimento será del tipo que determine el Ayuntamiento y la sección transversal con pendiente del 1,5% hacia la calzada. En las plazas y paseos la pendiente de la superficie no será inferior al 1%.
- * Se pavimentará con materiales que reduzcan el impacto acústico, con el fin de cumplir los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

9.- Referente a la implantación y tratamiento de la vegetación.

La implantación y el tratamiento de la vegetación en los espacios públicos y privados responderá, entre otras, a las siguientes condiciones:



- * Se utilizarán, preferentemente, especies vegetales autóctonas o alóctonas adaptadas y/o adaptables a las condiciones ambientales del municipio.
- * Se priorizará, en lo posible, la utilización de especies vegetales de bajos requerimientos hídricos, adaptados a las condiciones ambientales del municipio.
- * El arbolado existente en los espacios públicos deberá ser objeto de la adecuada conservación.
- * Siempre que la o las obras de urbanización proyectadas puedan afectar a ejemplares arbóreos existentes, se determinarán en cada caso las medidas necesarias para garantizar que durante el proceso de ejecución de aquellas no sufrirán lesiones.
- * En el caso de que, en atención a razones debidamente justificadas, el mantenimiento del arbolado existente no sea compatible con la consecución y materialización de los objetivos planteados, la ejecución de éstos se entenderá condicionada a la reposición de aquél bien mediante su trasplante, bien mediante su sustitución por especies similares. Se estará a este respecto a lo que acuerde el Ayuntamiento en atención a las circunstancias concretas que en concurran en cada caso, incluidas las asociadas al tamaño y porte del arbolado afectado.

No se considerarán a estos efectos las plantaciones correspondientes a explotaciones forestales.

10.- Referentes a los cierres de las fincas.

- * Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, metálicos, de madera, de estacas y alambre (que siempre deberá ser liso) 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, sin perjuicio de la salvedad a la que se hace referencia a continuación, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,00 m. Sobre ellos se permitirán verjas metálicas, de madera u otros materiales similares, hasta una altura de 2,00 m. Los cierres vegetales continuos no superarán la altura de 2,00 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos y de 3,00 m. en relación con las carreteras.

Por su parte, la indicada salvedad está asociada a los supuestos de previsión y ejecución de muros de contención de tierras coincidentes en mayor o menor medida con límites de fincas. En esos supuestos, cualquiera que sea el elemento y/o material que se utilice con ese fin, la altura máxima de los indicados cierres de finca será de 1,00 m, contado a partir de la parte alta del correspondiente muro de contención.

- * Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.



- * Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado en su entorno, en la cuantía y con las especies arbóreas que estime oportunas en cada caso con el fin de dar respuesta a los objetivos planteados. Deberá cumplirse en todo caso el estándar establecido en la materia en las disposiciones legales vigentes, de conformidad con los criterios establecidos en las mismas.

11.- Referentes a la accesibilidad.

Las obras de urbanización proyectadas en el municipio se deberán de adecuar a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad¹.

En consonancia con ello, los proyectos de obras de urbanización que se promuevan deberán de justificar en cada caso el cumplimiento de dichas condiciones.

12.- Condiciones materiales y jurídicas de implantación de las infraestructuras de servicios.

- * Se implantarán en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en los proyectos de obras de urbanización vigentes, así como en los proyectos específicos que, referidos a los mismos, se promuevan y aprueben en su caso.
- * Siempre que se proyecte su colocación en el subsuelo de terrenos y espacios públicos, serán implantadas en las condiciones que fije el Ayuntamiento en el contexto de las determinaciones establecidas en los citados planes y proyectos.

Así, cualquiera que sea el soporte material de las mismas (cable, fibra, etc.), se procederá a su implantación dentro de los conductos, galerías o tubos unitarios proyectados con ese fin en el contexto de los referidos planes y proyectos.

A su vez, cualquiera que sea el régimen jurídico de prestación de los correspondientes servicios, e incluso de las propias infraestructuras, los indicados conductos, galerías o tubos en los que se emplacen las mismas, serán de titularidad pública.

- * Serán asimismo unitarios los elementos básicos (mástiles o similares de las antenas, etc.) de las instalaciones que, a los efectos del adecuado suministro de los correspondientes servicios urbanos, deban colocarse sobre rasante dentro de una misma parcela, con independencia de que dentro de la misma existan una, dos o más edificaciones, y aun cuando dichos servicios sean suministrados por empresas diversas.

¹ Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

CAPÍTULO II ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Sección Primera.

Ordenanzas de edificación referentes a las parcelas residenciales ((parcelas "a")).

Subsección Primera.

Condiciones generales reguladoras de las edificaciones residenciales.

Artículo 109.- Las cubiertas de las edificaciones y su tratamiento.

- 1.- Las cubiertas de las edificaciones se adecuarán a las condiciones generales reguladoras del perfil edificatorio establecidas en cada caso en el planeamiento urbanístico vigente.
- 2.- La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.
- 3.- Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir los elementos e instalaciones siguientes: chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta; buhardas; antenas de telecomunicación; ascensores; otros elementos técnicos de las instalaciones; etc.

En todo caso, en la medida en que resulte posible, esos elementos e instalaciones se ubicarán en condiciones que conlleven su ubicación e integración en el interior de la edificación. Su implantación por encima de la cubierta se condiciona a la previa justificación de, por un lado, la inviabilidad y/o inadecuación de ubicarlos dentro de la edificación, y, por otro, la conveniencia y/o necesidad de situarlos por encima de la cubierta. En este caso, la altura y demás condicionantes materiales de esos elementos e instalaciones serán proporcionales a las funciones y exigencias asociados a ellos, sin que excedan de los que se justifiquen desde la perspectiva de su funcionalidad. Además, deberán retirarse un mínimo de 2 metros respecto de la fachada de la última planta de la edificación.

En todo caso, se estará a ese respecto a las condiciones reguladoras de la implantación de dichos elementos e instalaciones, establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 4.- Se autoriza la apertura de huecos (claraboyas, lucernarios, tragaluces, etc.) en la cubierta en las condiciones siguientes:
 - * La superficie máxima total de esos huecos no podrá ser superior al 20% de la superficie total de la cubierta, sin computar a ese respecto (ni como ésta ni como aquella superficie) la superficie del o de los lucernarios de los patios, escaleras y demás elementos comunes de la edificación.
 - * La superficie máxima de cada hueco no podrá ser superior a la equivalente al 20% de la superficie de la habitación o estancia a la que dé servicio, en el supuesto de que dichas habitación o estancia se destinen a usos principales autorizados (vivienda...).



A su vez, en el caso de que dichos huecos den servicio a espacios destinados a los usos auxiliares mencionados en el anterior artículo 30, la superficie máxima de los mismos no podrá ser superior a la equivalente a un dimensionamiento de 0,50 m x 0,50 m, sin perjuicio de que su forma sea esa u otra.

- 5.- Con el fin de posibilitar su reparación y limpieza, las cubiertas serán directamente accesibles desde las zonas comunes de la edificación

Artículo 110.- Los patios y sus condicionantes.

1.- Modalidades de patios.

A.- En atención a su dimensionamiento y/o ubicación.

- a) Patios de manzana.
Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de una manzana o conjunto edificatorio, formado por una o más parcelas, que tiene el fin de dotar de luces y vistas, e incluso, en su caso, ventilación, a la totalidad de las edificaciones del mismo. Para su consideración como tal, deberá tener una superficie superior a 100 m², y contar con condiciones que permitan inscribir un círculo con un diámetro superior a 8 m.
- b) Patios interiores.
Patio existente y/o que se prevé abrir en el interior de uno o más edificios con el fin de: dotar de luces, vistas y ventilación, a las piezas y dependencias de los mismos; servir como espacios para tender la ropa; disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio; otros fines similares.
- c) Patios exteriores.
Patios abiertos o que se prevén abrir en fachada, a modo de retranqueos respecto de la superficie de la misma, en toda o parte de su altura.

B.- En atención a su servicio a edificaciones ubicadas en una o más fincas registrales:

- a) Patios de parcela.
Patios que dan servicio, exclusivamente, a uno o más edificios que conforman una misma y única finca registral.
- b) Patios mancomunados.
Patios que dan servicio a edificios pertenecientes a dos o más fincas registrales.

2.- Condiciones de regulación y tratamiento de los patios.

A.- Patios de manzana:

- a) En el supuesto de que no estén destinados a uso público podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo de la segunda planta sobre rasante (piso primero) de la edificación correspondiente, con el fin de ampliar los locales ubicados en sótano, semisótano y planta baja. En todo caso, la autorización de su cubrimiento deberá entenderse condicionada al cumplimiento del conjunto de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluidas las reguladoras de la edificabilidad urbanística autorizada en cada supuesto.

En el caso de que las cotas de los techos de esas ampliaciones no puedan ser coincidentes, el Ayuntamiento determinará las soluciones que se estimen convenientes con el fin de posibilitar un acabado y un remate general adecuados.

La iluminación de esas ampliaciones ubicadas en el patio se efectuará mediante claraboyas o lucernarios, que no podrán sobresalir más de 1 metro desde el plano de la parte superior de la cubierta en la que estén colocados.

La superficie de iluminación será superior, por un lado, a 1/8 de la superficie de la correspondiente cubierta, y, por otro, a 2 m².

- b) El patio y/o la cubierta de la construcción existente en el mismo ser directa y cómodamente accesible desde el interior de la edificación.
- c) En el interior de los patios podrán construirse y/o implantarse elementos de separación (muros, verjas...) de las distintas propiedades afectadas, con una altura total máxima de 2,50 m..

Los muros o cierres asimilables tendrán una altura máxima de 0,50 m., y sobre ellos podrán colocarse verjas o cierres asimilables, con una altura máxima de 2,00 m.

B.- Patios interiores:

- a) Siempre que su finalidad sea la de dotar de luces, vistas y ventilación a los correspondientes locales, piezas y/o dependencias, su dimensionamiento mínimo será el previsto en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo, así como, en su caso, en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes. En el supuesto de que no cuenten con el correspondiente dimensionamiento mínimo, no serán computables a los efectos del cumplimiento de las condiciones de iluminación, ventilación, etc. de los consiguientes espacios y locales.
- b) La altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.
- c) Podrán cubrirse en su coronación siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los mismos, siendo como mínimo superior al 10% de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie mínima reglamentada para dicho patio, y siempre superior a 2/3 de su superficie.
- d) Será accesible de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.
- e) Deberá estar dotado de piso impermeable, sumidero de desagüe y sifón registrable. Sobre ese piso no podrá efectuarse construcción alguna.
- f) Su pavimento no podrá estar situado por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
- g) En el supuesto de que, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento vigente, el patio esté o pueda ser edificado en planta baja, la iluminación y ventilación de los espacios de dicha planta no destinados a vivienda podrá complementarse por medio de lucernarios o claraboyas situados en el patio, de manera que no sobresalgan más de un metro por encima del nivel del suelo de las dependencias de la segunda planta sobre rasante (piso primero) que reciben ventilación e iluminación del patio.

C.- Patios mancomunados:

- a) Su ejecución se adecuará a las condiciones establecidas en el anterior apartado B para los patios interiores.
- b) Sin perjuicio de las salvedades que se exponen más adelante, la construcción y habilitación de un patio mancomunado se condiciona a la previa formalización por parte de los propietarios de las fincas y/o edificaciones que vayan a servirse del patio de un acuerdo que determine, entre otros extremos: las condiciones de uso, reparación, conservación y limpieza del mismo; las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas que resulten convenientes para el cumplimiento de su finalidad. Ese acuerdo será elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.
- c) La mencionada salvedad ha de entenderse referida, en particular, a los supuestos de rehabilitación integral y/o sustitución de edificaciones existentes en los que, en atención a razones debidamente justificadas, no resulte posible la formalización del indicado acuerdo. En estos casos, la autorización de dichas actuaciones se condiciona a la ejecución del o de los correspondientes patios con el dimensionamiento mínimo que los mismos han de tener en atención a la función y al servicio que presten, incidiendo tanto en el patio preexistente como en el interior de la parcela o terreno particular vinculado a la edificación a rehabilitar y/o sustituir.
- d) En el supuesto de que la medianería con una parte del futuro patio mancomunado quede al descubierto, dicha parte se ocultará a la vista desde el exterior mediante vidrio, carpintería o celosía, garantizándose la ventilación.

3.- Condiciones mínimas de los patios, en atención a, por un lado, la función de los mismos, y, por otro, las características de la edificación afectada.

A.- Modalidades de edificaciones.

A los efectos del diseño y la ejecución de los patios objeto de atención en este apartado se diferencian las dos modalidades de edificaciones residenciales siguientes:

- a) Edificaciones residenciales nuevas, carentes de antecedente edificatorio alguno. Se consideran como tales aquellas edificaciones cuya proyección y construcción se acomete sin que exista antecedente edificatorio directo alguno que conlleve la rehabilitación y/o sustitución de otra edificación preexistente.
- b) Nuevas edificaciones residenciales resultantes de actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de otras preexistentes. Se consideran como tales las edificaciones cuya proyección y construcción se acomete a partir de un antecedente edificatorio directo que conlleva la rehabilitación y/o sustitución de otra edificación preexistente.

B.- Condiciones mínimas de los patios en las edificaciones residenciales nuevas, carentes de antecedente edificatorio alguno.

Dichas condiciones son las establecidas en las vigentes Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial¹:

¹ Las Ordenanzas de diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en el momento de la elaboración de estas Ordenanzas fueron aprobadas mediante Orden de 12 de febrero de 2009.

En el supuesto de modificación de esas Ordenanzas en lo referente a la determinación de las referidas condiciones reguladoras de los patios, se entenderán de aplicación las modificaciones resultantes.

C.- Condiciones mínimas de los patios en las nuevas edificaciones residenciales resultantes de actuaciones de rehabilitación y/o sustitución de otras preexistentes.

a) Con carácter general, en la medida en que resulte posible al tiempo que compatible con el régimen urbanístico pormenorizado de la parcela, incluida la ejecución de la totalidad de la edificabilidad proyectada, se entenderán de aplicación las condiciones expuestas en el anterior apartado B.

b) Complementariamente, en la medida en que, justificadamente, las condiciones anteriores no sean compatibles con el régimen urbanístico pormenorizado de la parcela, incluida la ejecución de la totalidad de la edificabilidad proyectada, serán de aplicación las siguientes:

* Patios de ventilación e iluminación de piezas y dependencias destinadas a la estancia prolongada de personas (estar, comedor, cocina, dormitorio...):

- Dimensionamiento mínimo: equivalente a 1/6 de la altura de la edificación.

- Requisitos complementarios:

. Contar con las condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 3,00 m.

. No tener en punto alguno de la planta un estrechamiento inferior a 2 m.

* Patios de ventilación e iluminación de piezas y espacios destinados a escaleras, baños, trasteros y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas:

- Dimensionamiento mínimo: equivalente a 1/8 de la altura de la edificación.

- Requisitos complementarios:

. Contar con las condiciones adecuadas para trazar, en planta, un diámetro con un círculo mínimo de 1,80 m.

. No tener en punto alguno de la planta un estrechamiento inferior a 1,80 m.

D.- En todos los casos, la altura del patio se medirá desde la cota del pavimento de la pieza o local más bajo a ventilar hasta la coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Artículo 111.- Espacios y elementos de uso común, de acceso y/o circulación en las edificaciones residenciales y en las distintas partes de las mismas.

1.- Condiciones de carácter general de los espacios y elementos de acceso y circulación comunes de las edificaciones residenciales.

A.- Los espacios y elementos de acceso y circulación comunes (portal, escaleras, rellanos...) de las citadas edificaciones se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en particular y entre otros, el Código Técnico de Edificación, y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad).



En ese contexto, el diseño y la ejecución de las citadas zonas y elementos se realizarán de manera que se garantice el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad sin barreras, y de evacuación en las debidas condiciones, establecidos en esas disposiciones.

En consonancia con lo expuesto, los criterios reguladores de dichas materias establecidos en esas disposiciones serán de aplicación preferente a los incluidos en estas Ordenanzas en todos aquellos supuestos en los que éstas resulten menos exigentes.

- B.- Los indicados espacios y elementos comunes servirán de acceso a las plantas de las referidas edificaciones y/o partes de ellas destinadas bien a vivienda, bien a usos auxiliares de la vivienda, bien a usos asimilados a la vivienda.

En consonancia con ello, desde esos espacios o elementos comunes sólo podrán abrirse podrán abrirse puertas de acceso a locales y partes de la edificación destinados a los indicados usos.

Por su parte, el acceso a las partes de la edificación y/o plantas de ellas destinadas a otro tipo de usos autorizados (en particular usos de actividades económicas y de equipamiento) se adecuará a las condiciones expuestas en este documento.

- C.- Las cubiertas, los cuartos de instalaciones, los patios (en este caso, siempre que resulte materialmente posible) y las restantes zonas comunes de las citadas edificaciones asimilables a las anteriores serán accesibles desde los espacios y elementos de uso común.
- D.- La anchura de paso libre en todas las zonas de circulación se adecuará a los requisitos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

Complementariamente, con la salvedad que se expone en el siguiente párrafo de este apartado, la anchura y la disposición de los pasos de circulación en el interior de la edificación permitirán la inscripción horizontal de un rectángulo de 2,00 m x 0,70 m. Dicha salvedad incide en las nuevas edificaciones resultantes de actuaciones de rehabilitación y sustitución de otras preexistentes. En estos casos, sin perjuicio de su adecuación a los requisitos establecidos en las indicadas disposiciones legales, la condición anterior será de aplicación en la medida en que la misma sea compatible con el régimen urbanístico específico de la parcela y/o edificación. En el supuesto de incompatibilidad, el Ayuntamiento determinará las soluciones que a ese respecto y en aras a la consecución de los objetivos planteados se estimen adecuadas.

- E.- La altura libre mínima de los espacios y elementos de acceso común será, con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se menciona a continuación, de 2,50 m. Dicha salvedad está asociada a los puntos críticos de esos espacios y elementos (asociados a elementos constructivos –vigas...-, instalaciones, etc.), en los que aquella altura se podrá reducir a 2,20 m.



F.- Excepcionalmente, tratándose de edificaciones preexistentes y de su rehabilitación y/o sustitución, en la medida en que, justificadamente, el cumplimiento de las condiciones expuestas en los apartados anteriores no resulte compatible con las previsiones reguladoras del régimen urbanístico pormenorizado vigente en la parcela, aquellas podrán ser reajustadas en la medida y con el alcance que se estime adecuado, al tiempo que justificado en el contexto de dicho régimen. En ese caso, el Ayuntamiento determinará las soluciones que a ese respecto y en aras a la consecución de los objetivos planteados se estimen adecuadas.

2.- Condiciones de implantación, diseño y ejecución de los portales.

A.- La proyección e implantación de los portales de las nuevas edificaciones proyectadas en colindancia con la calle o espacio de uso público se adecuará a las siguientes condiciones de seguridad:

- * En la fachada que dé frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.
- * En la misma cota que el espacio de uso público desde el que se acceda, o con un desnivel inferior a $\pm 0,50$ m.
- * En el paño de la fachada, o con un retranqueo máximo de 0,50 m, salvo casos excepcionales debidamente justificados por razones asociadas al cumplimiento de condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.
En los supuestos de existencia de porche sujeto a servidumbre de uso público, se considerará como tal fachada la del propio porche.
- * El acceso al ascensor y el arranque de la escalera serán visibles desde la entrada del portal, incluso desde el exterior, salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad.
- * El hueco de la fachada correspondiente al portal dispondrá de un frente transparente de, como mínimo, el 60% de la franja de dicho hueco comprendida entre 1 m y 1,90 m de altura, en condiciones que permitan la visión clara del interior desde el exterior, y viceversa.
- * Contarán con iluminación adecuada para garantizar la seguridad de sus usuarios/as, en particular en horario nocturno.
- * Se evitará la implantación de elementos (muros, recovecos, pilares, etc.), tanto exteriores como interiores, que impidan o dificulten la visibilidad del portal.

En el supuesto de que las citadas nuevas edificaciones sustituyan a otras residenciales preexistentes, la implantación de los portales se adecuará a las condiciones anteriores, salvo en los extremos que, previa justificación, sean incompatibles con las características y condicionantes de la edificación y su régimen urbanístico.



B.- Complementariamente a los requisitos generales expuestos en los anteriores apartados, incluidos los fijados en las disposiciones legales mencionadas en él, el diseño y la ejecución de los citados portales se adecuará a los siguientes:

- a) En el espacio inferior inmediato a la puerta de acceso a la edificación habrá un portal en el que se podrá inscribir en el plano del suelo un círculo con un diámetro mínimo de 2,00 m.
- b) La puerta de acceso al portal tendrá una anchura superior, por un lado, a la de la escalera a la que se accede desde el mismo –o suma de ellas si hubiese varias-, y, por otro, a 1,40 m de luz.
- c) La dimensión mínima del espacio de espera del ascensor –anejo al portal o integrado en él- será la resultante de los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la relacionada con la promoción de la accesibilidad¹.
- d) La apertura o no de puertas de acceso desde el portal a locales y espacios de la edificación destinados a usos no residenciales se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 43 de estas Ordenanzas.
- e) La altura mínima libre del portal será de 3,00 m.
- f) Se reservará espacio para la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia a domicilio.

En todo caso, en lo referente al conjunto de las cuestiones reguladas en los apartados anteriores se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las que, en su caso, se promuevan con posterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas. Precisamente por ello, en la medida en que las previsiones de esos apartados no se adecuen a las establecidas en dichas disposiciones, aquellas se entenderán sustituidas por éstas.

B.- Excepcionalmente, tratándose de edificaciones preexistentes y de su rehabilitación y/o sustitución, en la medida en que, justificadamente, el cumplimiento de las condiciones anteriores no resulte compatible con las condiciones reguladoras del régimen urbanístico pormenorizado vigente en la parcela, los requisitos anteriores podrán ser sustituidos por aquellos otros que se estimen adecuados en atención a los condicionantes materiales del supuesto concreto, debiendo, eso sí, garantizarse el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

3.- Condiciones de diseño y ejecución de las escaleras comunes.

Complementariamente a los requisitos generales expuestos en el anterior apartado 1, incluidos los fijados en las disposiciones legales mencionadas en ese mismo apartado, el diseño y la ejecución de las citadas escaleras se adecuarán a los siguientes:

¹ De conformidad con lo establecido en el Decreto 68/2000, vigente en el momento de la formulación de estas Ordenanzas, la plataforma de acceso a la cabina ha de tener una dimensión mínima que permita la inscripción de un diámetro de 1,80 m, libre de obstáculos en general y 1,50 m en edificios de viviendas.

A.- Recibirán ventilación e iluminación natural directa bien desde alguna fachada bien desde un patio; en este caso, dicho patio deberá reunir las condiciones mínimas expuestas en este documento.

Con ese fin, la escalera dispondrá, como mínimo, de una ventana por planta a fachada o patio, que tendrá una superficie mínima de 1,25 m².

B.- Dispondrán de ventilación permanente en la parte superior, así como de entrada de aire en su parte inferior, bien a través de la puerta del portal, bien a través de un patio ubicado en la primera planta de la edificación de la que arranquen las escaleras.

4.- Condiciones de diseño y ejecución de ascensores.

* Las nuevas edificaciones residenciales, incluidas las resultantes de actuaciones de sustitución de otras preexistentes, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad en lo referente a la previsión, diseño y ejecución del o de los correspondientes ascensores.

* Las actuaciones de rehabilitación de edificaciones residenciales preexistentes se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

Complementariamente, la instalación de ascensores en edificaciones residenciales preexistentes se adecuará a los criterios establecidos en este documento.

Artículo 112.- Condiciones de insonorización y aislamiento acústico.

Dichas condiciones son establecidas en la legislación vigente en la materia¹.

Subsección 2ª. Condiciones generales de habitabilidad

Artículo 113.- Condiciones generales.

1.- Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo este Plan General y del planeamiento promovido en su desarrollo cumplirán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

2.- De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Pública o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

3.- No serán de aplicación en las edificaciones catalogadas destinadas a usos residenciales las condiciones de habitabilidad que resulten contradictorias con los objetivos de preservación de las mismas, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y, previa consulta al respecto, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

¹ Dicha legislación está conformada por, entre otros, el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006, y las disposiciones promulgadas en su desarrollo. En caso de modificación o derogación del mismo se estará a lo que se determine en las nuevas disposiciones sustitutorias de dicho Código.

Subsección 3ª.

Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a vivienda.

Artículo 114.- Dimensión, composición y programa mínimo de la vivienda.

1.- Dimensión mínima y tamaño promedio de la vivienda.

Los criterios reguladores de la dimensión mínima y del tamaño promedio de las viviendas son los establecidos en este Plan General.

2.- Programa mínimo de la vivienda.

A.- Criterios generales:

El programa mínimo de toda vivienda estará conformado por las piezas o dependencias que se citan a continuación:

- a) Espacio o espacios que de forma diferenciada o conjunta se destinen a: cocina, comedor, sala de estar y dormitorio.
- b) Baño o aseo completo.
- c) Tendedero de ropa.

B.- Criterios complementarios y/o alternativos:

Las previsiones expuestas en el anterior apartado A podrán ser reajustadas y/o complementadas en los supuestos siguientes:

- a) En las viviendas de protección pública (viviendas de protección social; viviendas tasadas), en la medida y con el alcance necesario para su adecuación a los criterios establecidos en las ordenanzas de diseño de las mismas.
- b) En las viviendas preexistentes que sean objeto de rehabilitación, en la medida en que el cumplimiento de los anteriores criterios generales no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación proyectada.

3.- Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A.- Criterios generales:

a) Superficie útil mínima:

- Espacio conjuntamente destinado a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio: 32 m².
- Pieza o piezas diferenciadas destinadas a estar, comer y cocinar:

Su habilitación y ejecución deberá adecuarse a alguna de las siguientes alternativas mínimas:



- * Alternativa 1:
 - Cocina-comedor-estar: 20,00 m².
- * Alternativa 2:
 - Cocina: 7,00 m².
 - Estar-comedor: 14,00 m².
- * Alternativa 3:
 - Cocina-comedor: 12,00 m².
 - Estar: 12,00 m².
- * Alternativa 4:

Consiste en la habilitación de piezas diferenciadas destinadas respectivamente a cocina, comedor y estar. En este caso, la superficie de la cocina y del estar deberá ser igual o superior a la fijada para las mismas en, respectivamente, las anteriores alternativas 2 y 3; por su parte, el comedor deberá contar con una superficie mínima de 10 m².
- * Complementariamente, con la sola excepción de la destinada exclusivamente y de forma diferenciada a cocina, las mencionadas piezas deberán reunir las condiciones necesarias para, en cualquier zona interior de las mismas, poder inscribir un círculo de 3 m de diámetro.

Ese dimensionamiento podrá reducirse en la fachada y/o en el acceso a la pieza en un fondo máximo de 1,20 m.
- Dormitorios:
 - * Individual: 6,00 m².
 - * Doble: 8,00 m².
 - * En todo caso, toda vivienda dispondrá de un dormitorio con una superficie útil mínima de 10,00 m².
 - * Las superficies anteriores se deberán completar con la destinada a armarios y/o equivalente a la misma, que se adecuará a las condiciones siguientes:
 - En dormitorio individual: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m²).
 - En dormitorio doble: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m²).
 - * Complementariamente, los citados dormitorios deberán reunir las condiciones necesarias para, en cualquier zona interior de las mismas, poder inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro. En el supuesto de que la vivienda cuente con dos o más dormitorios, se autoriza que en uno de ellos el referido diámetro pueda ser de 2,00 m.

Ese dimensionamiento podrá reducirse en la fachada y/o en el acceso al dormitorio en un fondo máximo de 1,20 m.
- Sala-dormitorio.

En el supuesto de previsión de una pieza diferenciada destinada conjuntamente a ese fin, la superficie útil mínima será de 20 m².
- Baños y aseos
 - * Baño completo (bañera o ducha, lavabo e inodoro): 3,50 m².
 - * Aseo secundario: 2,50 m².
- Tendedero de ropa de, alternativamente:
 - * 1,50 m² de superficie en planta, 0,95 m de anchura y 2,00 m de altura, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada, espacio público o patio de manzana.

- * 1,00 m² de superficie en planta, y 0,50 m de ancho, en el supuesto de que el tendido de ropa se realice mediante cuerdas, y a modo de cierre perimetral del espacio destinado a ese fin.

b) Anchura libre mínima:

- Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), el vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,10 m.
- Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.
- Sin perjuicio de su adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (incluidos, en su caso, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad), las escaleras interiores tendrán una anchura libre mínima de 0,80 m.

c) Altura libre mínima entre suelo y techo acabados:

- Criterio general.
Sin perjuicio de los criterios complementarios que se exponen a continuación, la altura libre mínima de la vivienda y de las distintas piezas de las mismas será, con carácter general, de 2,50 m.
- Criterios complementarios¹:
 - * En un máximo equivalente al 30% de la superficie útil de las piezas destinadas a cocina, estar, comedor y dormitorio la altura mínima general anterior podrá reducirse a 2,20 m.
 - * En los espacios o piezas destinados a aseos, vestíbulos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, la altura mínima general anterior podrá reducirse a 2,20 m.
 - * La altura libre mínima de las piezas abuhardilladas destinadas a la estancia prolongada de personas será igual o superior a 2,50 m, como mínimo, en un 40% de su superficie computable, siempre que, además, ésta sea igual o superior a la superficie mínima establecida para la correspondiente pieza.

B.- Criterios complementarios y/o alternativos:

Las previsiones expuestas en el anterior apartado A podrán ser reajustadas y/o complementadas en los supuestos siguientes:

- a) En las viviendas de protección pública (viviendas de protección social; viviendas tasadas), en la medida y con el alcance necesario para su adecuación a los criterios establecidos en las ordenanzas de diseño de las mismas.

¹ Las previsiones expuestas en este apartado complementan, a su vez, las contenidas en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" del vigente Plan General.

- b) En las viviendas preexistentes que sean objeto de rehabilitación, en la medida en que el cumplimiento de los anteriores criterios generales no guarde proporcionalidad con el alcance de la actuación proyectada. En este supuesto, el Ayuntamiento determinará las soluciones que estime oportunas.

Artículo 115.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y piezas de la vivienda.

- 1.- Toda vivienda tendrá, como mínimo, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, incluidos patios de manzana. Uno de esos huecos estará destinado a sala de estar, prevista en cualesquiera de las citadas modalidades (de forma diferenciada; conjuntamente con cocina y/o comedor; conjuntamente con dormitorio...).

Excepcionalmente, en los supuestos en los que el planeamiento urbanístico autorice la implantación del uso de vivienda en los espacios ubicados bajo cubierta, esos huecos podrán estar emplazados en la cubierta de la edificación. Sus características y dimensiones se adecuarán a los criterios establecidos en el anterior artículo 31 de estas Ordenanzas.

- 2.- Los espacios destinados a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio tendrán huecos o ventanas de iluminación y ventilación natural abiertos directamente bien a fachada exterior, bien, en los casos admitidos, a patios de luces y/o cubierta de la edificación. Dichos huecos o ventanas se ajustarán a los siguientes condicionamientos mínimos:

- * La superficie de acristalamiento de los huecos o ventanas de iluminación y ventilación natural de las citadas piezas no será inferior, en cada caso, al 10% de la superficie en planta de cada una de ellas
- * El cierre de los mismos será transparente o translúcido, sin obstrucciones al paso de la luz.
- * Dispondrán de medios (persianas, contraventanas...) que permitan el oscurecimiento temporal del interior.
- * No se permitirá la habilitación o implantación, delante de las citadas piezas, de ningún elemento o actividad (incluidos tendederos) que disminuya las condiciones mínimas de iluminación y ventilación exigidas para las mismas.

- 3.- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m², y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por sistemas de ventilación por conducto y/o ventilación forzada, ajustados a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación...).

Con carácter general, la habilitación de los citados huecos de ventilación deberá ajustarse a los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.



En ese contexto, excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad de ejecutar otro tipo de soluciones, así como previa evaluación de la conveniencia e idoneidad de las mismas por parte de los servicios técnicos municipales, se podrá autorizar la habilitación de los citados huecos de ventilación en los patios y las fachadas de las edificaciones preexistentes y consolidadas. Dicha autorización ha de entenderse condicionada, en todo caso, a la justificación de, además de los mencionados extremos, la inexistencia de afecciones e impactos perjudiciales derivados de ese tipo de soluciones tanto en los citados elementos de la edificación como en el espacio público colindante. A este respecto y siempre que se estime conveniente, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa presentación de medidas y soluciones de integración general de ese tipo de propuestas en el conjunto de la fachada o elemento edificatorio afectado.

Complementariamente, la autorización de ese tipo de soluciones alternativas en edificaciones incluidas en el Catálogo del municipio deberá entenderse condicionada a la previa justificación de su adecuación y/o compatibilidad con los criterios de preservación de la edificación y de los elementos de interés de las mismas. En caso contrario, dichas soluciones alternativas deberán considerarse prohibidas.

En todo caso, en el supuesto de derribo y sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, la habilitación de los referidos huecos de ventilación deberá adecuarse a los criterios generales vigentes en la materia.

- 4.- Las cocinas dispondrán de conductos de extracción de humos y vahos con salida a la cubierta o parte superior de la edificación, implantados de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación, etc.), así como en estas mismas Ordenanzas.

En ese contexto, excepcionalmente, previa justificación de la inviabilidad material de su ejecución, así como de la viabilidad, suficiencia e idoneidad de otro tipo de soluciones alternativas, se podrá autorizar la sustitución de los citados conductos por filtros de carbono y otros mecanismos que se estimen adecuados para dar respuesta a la indicada problemática en las edificaciones preexistentes y consolidadas. En todo caso, dicha autorización deberá ir precedida de la correspondiente evaluación por parte de los servicios técnicos municipales de la conveniencia e idoneidad de la o las correspondientes soluciones alternativas, así como de la suficiencia de las mismas para dar respuesta a los objetivos planteados, sin que las mismas conlleven particulares impactos perjudiciales.

Complementariamente, la autorización de ese tipo de soluciones alternativas en edificaciones incluidas en el Catálogo del municipio deberá entenderse condicionada a la previa justificación de su adecuación y/o compatibilidad con los criterios de preservación de la edificación y de los elementos de interés de las mismas. En caso contrario, dichas soluciones alternativas deberán considerarse prohibidas.

En todo caso, en el supuesto de derribo y sustitución y/o rehabilitación integral de esas edificaciones, la nueva edificación deberá adecuarse a los criterios generales de intervención vigentes en la citada materia.



Artículo 116.- Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- * Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- * Todo dormitorio y/o espacio diferenciado destinado a esa función tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.
- * En el supuesto de que se prevea la habilitación de un espacio conjuntamente destinado a cocina, comedor, sala de estar y dormitorio, el acceso a los aseos o cuartos de baño se efectuará a través del mismo.
- * En el supuesto de preverse la habilitación de espacios diferenciados destinados a cocina, comedor, sala de estar y/o dormitorio, el acceso a, como mínimo, un aseo o cuarto de baño se efectuará bien desde espacios de circulación, bien desde piezas de uso común de la vivienda, y no desde un dormitorio. Por su parte, el acceso a los restantes aseos o cuartos de baño que en su caso se prevean se organizará libremente.

Artículo 117.- Escaleras interiores de las viviendas.

La proyección y ejecución de las escaleras interiores de las viviendas se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

Subsección 4ª

Locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

Artículo 118.- Condiciones de habitabilidad de los locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva.

- 1.- Los locales y espacios que se destinen al uso de residencia colectiva deberán ajustarse a los criterios y exigencias establecidos en las disposiciones legales vigentes en cada caso, en atención a la específica modalidad de uso residencial de que se trate en cada caso.
- 2.- Con carácter subsidiario, y en la medida en que se consideren compatibles y/o no desproporcionadas con los objetivos planteados, se entenderán de aplicación las condiciones de habitabilidad establecidas para las viviendas en estas Ordenanzas.
- 3.- Las previsiones anteriores serán de aplicación en todo tipo de locales y espacios destinados a uso de residencia colectiva tanto estén ubicados en parcelas de tipología residencial (parcelas "a") como en otro tipo de parcelas.



Subsección 5ª
Locales y espacios ubicados en edificaciones residenciales y destinados a usos autorizados de carácter no residencial.

Artículo 119.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.

1.- Condiciones de acceso:

- * Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.
- * Altura libre mínima de puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación: 2,10 m.
- * Anchura libre mínima de pasillos accesibles al público: 1,20 m.
- * En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

2.- Altura libre mínima de los espacios:

- * La altura libre mínima de los citados locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m²; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m²; y 3,00 m en los que superen los 80 m². Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m y bajo altillos a 2,40 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.
- * En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,20 m. En todo caso se ajustará a lo establecido en la Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de establecimientos de hostelería que, en su caso, se promueva.

3.- Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 25 m². Asimismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 25 m².

4.- Altillo:

- * Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.
- * Únicamente podrán construirse en locales de planta baja cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima resultante será de 2,20 m por encima y por debajo del altillo.
- * La superficie del altillo no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m contados desde esa línea.
- * Los altillos autorizados no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.



5.- Dotación de aseos:

- * Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público, acordes con los criterios de dimensionamiento y dotación de servicios establecidos en este documento.
- * Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaseo a través del cual se accederá a ellos, y en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.
- * El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos (cocinas, comedores u otros), ni desde los locales destinados al público.

6.- Iluminación y ventilación:

- * La parte de los locales afectados por este artículo y destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación de aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
- * La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local par cuyo servicio se establezcan.
- * En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² de local o fracción.
- * En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm² y hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.
- * Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Subsección 6ª

Locales destinados a uso de aparcamiento.

Artículo 120.- Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a aparcamiento.

- 1.- Las previsiones contenidas en este artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de la imposibilidad de su cumplimiento.
- 2.- Con carácter general, el uso de aparcamiento se implantará en las plantas bajo rasante.
- 3.- Se autoriza su implantación sobre rasante en las siguientes condiciones:
 - * En parcelas residenciales que dispongan de partes no ocupadas por la edificación principal existente o prevista en ellas. En las parcelas de ese tipo, previo el correspondiente proyecto, se autoriza la implantación de edificaciones auxiliares con destino a aparcamiento con una superficie máxima de 20 m².



- * En la planta baja de edificaciones residenciales que dispongan de una capacidad para tres o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública. Excepcionalmente y previa justificación de que su autorización no conllevará afecciones perjudiciales en el tráfico y el espacio público del entorno, el Ayuntamiento podrá autorizar aparcamientos de menor capacidad que la indicada y con accesos propios. Así, se prevé en particular que, en edificaciones preexistentes situadas en San Martín, Barrenkale y traseras de Ipeñarrieta quepa habilitar incluso una plaza de aparcamiento de coche por local.
- 4.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de aparcamientos para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.
- 5.- El número de plazas de aparcamiento a ordenar será, como mínimo, el resultante de la aplicación del correspondiente estándar urbanístico legal, en los supuestos en los que este sea de aplicación.
- 6.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de aparcamientos en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.
- 7.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de aparcamiento son las siguientes:
- A.- Superficie y dimensiones mínimas:
- * La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por vehículo.
 - * Dimensiones mínimas de las plazas:
 - Plazas abiertas: 4,50 x 2,20 m.
 - Plazas cerradas: 4,50 x 2,40 m.
 - Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.
- B.- Altura libre mínima: 2,20 m en el conjunto del local.
- C.- Accesos:
- * Los aparcamientos deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m, que, siempre que se considere justificado, se incrementará en los términos y con el alcance adecuados.
 - * Las rampas de aparcamiento tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 16%, y en los tramos curvos del 12%; excepcionalmente, se admitirán pendientes de hasta el 20%.
 - * Todos los locales destinados a uso de aparcamiento dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 3%.
 - * La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

- * Los locales destinados a uso de aparcamiento podrán estar comunicados con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático excepto cuando se trata de aparcamientos de viviendas unifamiliares. Si el local alberga más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones, con un ancho mínimo de 1,00 m.
- * Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.
- * En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a locales de aparcamientos de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad, que habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

D.- Ventilación:

- * En los locales destinados a usos de aparcamiento, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los de esos locales. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.
- * La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes:
 - Los locales de aparcamientos de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza.
 - Los locales de 20 á 30 plazas de aparcamiento dispondrán de tubo de ventilación de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores.
 - Los locales de más de 30 plazas de aparcamiento dispondrán de dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos de los mismos, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

E.- Aparcamientos en viviendas unifamiliares:

- * Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
- * El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- * La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 18% en el desarrollo de ésta.
- * Se autoriza la ventilación natural por comunicación directa del local de aparcamiento con el exterior.
- * Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

Subsección 7ª

Condiciones reguladoras de la calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en las edificaciones residenciales.

Artículo 121.- Condiciones generales de las instalaciones.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Urretxu deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.



Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios las bombillas deberán ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

Artículo 122.- Condiciones complementarias de las instalaciones.

Las referidas instalaciones se adecuarán, además, a los criterios que se determinen en las Ordenanzas que, en su caso, se promuevan en desarrollo de este Plan.

Subsección 8ª

Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 123.- Condiciones generales de seguridad.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Urretxu deberán cumplirse los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el CTE y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, como en cualesquiera otros extremos.

Artículo 124.- Protección de huecos, ventanas, desniveles y salidas a las terrazas.

En todos aquellos supuestos en los que puedan conllevar riesgos de caída para las personas, los huecos, ventanas y salidas a terrazas u otros elementos asimilables serán protegidos mediante antepecho, barandilla o peto de 1,10 m de altura.

La proyección y ejecución de los correspondientes mecanismos de protección se realizará en condiciones que impliquen la inexistencia, por debajo de la indicada altura, tanto de huecos de dimensión superior a 12 cm, como de ranuras a ras de suelo de más de 5 cm.

En todo caso, se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

Artículo 125.- Mirillas.

En el supuesto de procederse a su implantación, su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

Artículo 126.- Salida a la cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

Artículo 127.- Vallas de protección y/o precaución.

- 1.- El frente de la edificación y/o solar afectado por obras de nueva construcción o de derribo ser cerrará con una valla de protección y/o precaución de 2 m de altura mínima, y de materiales dotados de la debida seguridad, al tiempo que de conservación decorosa (fábricas de ladrillo; tablas o paneles prefabricados; etc.).



Su colocación no será necesaria en el supuesto de que estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y en el libre tránsito de la vía pública.

Salvo en los supuestos en los que el Ayuntamiento lo estime innecesario y/o improcedente, en la valla se abrirán huecos que permitan al público ver el interior del espacio vallado. Dichos huecos se colocarán a la altura de la vista, se protegerán con malla metálica, y se dispondrán uniformemente distribuidos a lo largo de la longitud de la valla.

- 2.- El espacio máximo ocupable con la valla estará en proporción con la anchura de la acera, calle o espacio público afectado. En ningún caso podrá adelantarse más de 3 m contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, ni dejar espacio libre de anchura inferior a 1 m.
- 3.- En los supuestos en los que el Ayuntamiento lo estime conveniente, las medidas de precaución expuestas en los apartados anteriores serán igualmente aplicadas en las obras de reforma y/o rehabilitación.
- 4.- En los casos de reforma y/o rehabilitación en los que no se estimen necesarias la aplicación de las medidas anteriores, así como en el supuesto de ejecución de revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se aislará el frente con una cuerda o material similar, junto a la que se mantendrá un operario con el fin de dar los avisos oportunos a los transeúntes.
- 5.- En las aceras de menos de 1,40 m de ancho se permitirá el establecimiento de vallas con una saliente máximo de 0,60 m, únicamente en los supuestos de obras de nueva planta y hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada fachada.

Esa misma medida será de aplicación en los supuestos de obras de reforma que afecten a la planta baja.

Durante la ejecución del resto de las obras en las restantes plantas (tanto en plantas nuevas como en obras de reforma que incidan en las mismas), la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos.

En los supuestos mencionados en el anterior apartado 4 se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación.

- 6.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo de las vallas.
- 7.- La instalación de las vallas tendrá en todo caso un carácter provisional referido al período de duración de las obras. Debido a ello, salvo que, justificadamente y previa comunicación al efecto el Ayuntamiento adopte una decisión diversa, desde el momento en el que transcurra un mes sin que se inicien las obras, o se interrumpan éstas durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de que deban adoptarse la oportunas medidas de precaución.



- 8.- Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones. Esas medidas podrán ser sustituidas por otras que garanticen la debida protección de la acera.
- 9.- El conjunto de las previsiones expuestas en los apartados anteriores podrán ser reajustada y/o sustituidas por las que el Ayuntamiento estime oportunas, en el contexto de la formulación de una ordenanza o disposición específica reguladora de la instalación de estructuras, andamios y otros tipos de medios auxiliares de obra en el espacio público.

Subsección 9ª

Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 128.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

- 1.- Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades asociadas a los supuestos de calles y/o ámbitos afectados por propuestas de tratamiento global específicas y/ singulares, o de edificaciones catalogadas, la proyección y ejecución de las fachadas responderá a pautas de composición libre de las mismas.

En todo caso, esa libertad de composición ha de entenderse complementada con la necesidad de dotar a la fachada, considerada en su integridad, de la debida coherencia arquitectónica global.

- 2.- Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Se entenderá que se produce dicha modificación en, entre otros, los siguientes supuestos:

- * En las plantas altas: modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.
- * En las plantas bajas: modificación de los paramentos de obra.

El Ayuntamiento, previa valoración de los servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada si la intervención propuesta tiene escasa trascendencia.

- 3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

A esos efectos, se considerará como ámbito mínimo de intervención la parte de la fachada vinculada a un mismo portal.



4.- La implantación de toldos en las fachadas de las referidas edificaciones se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

A.- La implantación de toldos en las plantas altas de dichas edificaciones, incluidos los huecos de las mismas, se entenderá sujeta a los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este mismo artículo.

En consonancia con ello su autorización e implantación se entenderá condicionada, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las plantas altas de las fachadas de una misma edificación, bien a la totalidad de las plantas altas de cada una de esas fachadas, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

B.- Implantación de toldos en las plantas bajas y/o asimilables a las mismas, de las fachadas de dichas edificaciones:

La implantación de toldos en las plantas bajas y/o asimilables a las mismas de las fachadas de dichas edificaciones, incluidos en sus huecos, se entenderá sujeta a los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este mismo artículo.

En consonancia con ello su autorización e implantación se entenderá condicionada, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las citadas plantas de una misma edificación, bien a la totalidad de ese tipo de plantas de cada una de esas fachadas, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

A los efectos correspondientes se considerarán asimilables a las citadas plantas bajas, aquellas otras plantas (entresuelo, etc.) en las que las se prevean y/o autoricen actuaciones con afecciones en el espacio público ubicado en su entorno asimilables a las previstas en aquellas plantas bajas.

C.- Tratándose de plantas bajas y/o asimilables a las mismas en las que se autorice el uso de vivienda, el Ayuntamiento acordará en cada caso la actuación de conformidad con los criterios de intervención establecidos bien en el anterior apartado "A", bien en el anterior apartado "B", en atención a la mayor o menor idoneidad de los mismos en el contexto de las características y de los condicionantes de cada supuesto.

D.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad que se menciona a continuación, una vez concedida por el Ayuntamiento la consiguiente licencia referida al correspondiente proyecto unitario, la implantación material de los toldos podrá ser acometida bien de manera igualmente global y unitaria, bien de manera diferenciada en las distintas partes de la o las fachadas.

La referida salvedad está asociada a los supuestos en los que, excepcionalmente y previa justificación de ese tipo de medidas, el Ayuntamiento acuerde expresamente la necesidad de proceder a la implantación material y unitaria de los referidos toldos bien en el conjunto de una o más fachadas, bien en las correspondientes partes de éstas.



- 5.- La autorización e implantación de calderas, instalaciones de aire acondicionado, bombas de calor u otras instalaciones asimilables en las fachadas de edificios preexistentes y consolidados se entenderá sujeta al cumplimiento de los requisitos de coherencia, homogeneidad, unitariedad, etc. global mencionados en los apartados anteriores de este artículo.

En consonancia con ello, dichas autorización e implantación se entenderán condicionadas, por un lado, a la presentación ante el Ayuntamiento de un proyecto unitario y global referido bien al conjunto de las plantas de todas las fachadas de una misma edificación, bien a la totalidad de las plantas de una misma fachada, y, por otro, a la concesión por dicha entidad de la correspondiente licencia municipal de implantación de los mismos.

Dicho proyecto deberá, por un lado, determinar, entre otros extremos, las medidas que en cada caso, resulten adecuadas para acreditar la inexistencia de afecciones e impactos perjudiciales de ningún tipo (ambientales, acústicos, etc.), y, por otro, garantizar la ejecución de esas medidas.

Complementariamente, su autorización e implantación se entenderá sujeta a la previa y preceptiva evaluación de la conveniencia e idoneidad de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales.

El Ayuntamiento, previo análisis de la evaluación realizada por los técnicos municipales, podrá acordar la autorización o no de la implantación de las referidas instalaciones, complementada, en su caso, con la determinación de las condiciones que se estimen adecuadas.

- 6.- La autorización e implantación del conjunto de elementos e instalaciones mencionados en los apartados anteriores en edificaciones integradas en el Catálogo del municipio se entenderá supeditada a su compatibilidad con los criterios de tratamiento y preservación de las mismas. En caso contrario, se entenderá prohibida en esos casos la implantación de dichos elementos e instalaciones.

Artículo 129.- Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

Artículo 130.- Tratamiento de los tendederos.

Los tendederos deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos construidos con ese fin; o en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendederos se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.

En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.



Artículo 131.- Las bajantes de pluviales.

Con carácter general y preferente, las aguas pluviales de las edificaciones serán conducidas verticalmente dentro del volumen ordenado para la construcción mediante tuberías que no sobresalgan de la línea de fachada.

Complementariamente y siempre que se estime adecuado dichas aguas podrán ser conducidas asimismo mediante instalaciones y/o mecanismos implantados o a implantar en la fachada con esa finalidad; eso sí, dicha implantación deberá realizarse en las condiciones adecuadas para eliminar y/o minimizar todo tipo de impacto negativo en la fachada.

Si las bajantes quedasen en contacto con las aceras o espacios exteriores, el tubo será de fundición y/o de material de calidad asimilable, al menos en la altura de la planta baja.

Artículo 132.- Tratamiento de las fachadas en la planta baja u otras asimilables a ella.

- 1.- Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo.
- 2.- Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento mencionadas.
- 3.- El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.
- 4.- Los huecos de aquellos locales que no se ocupen originalmente se tratarán provisionalmente con acabados de la misma calidad que los macizos garantizando una imagen adecuada del conjunto de la edificación.
- 5.- Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán de aplicación tanto en las plantas bajas de las citadas edificaciones, como en aquellas otras plantas de las mismas asimilables a aquellas en atención a las afecciones derivadas de ellas en el espacio público colindante.
- 6.- Tratándose de edificaciones integradas en el Catálogo del municipio, el tratamiento de las citadas plantas se adecuará, en cada caso, a los criterios establecidos a los efectos de la correcta preservación de las mismas.



Artículo 133.- Colocación de marquesinas, toldos y otros elementos asimilables en la planta baja u otras asimilables a ella.

1.- Las marquesinas.

A.- Sin perjuicio de las salvedades expuestas en el siguiente apartado "B", se autoriza la implantación de marquesinas en la planta baja de las edificaciones con frente a calles o espacios libres que cuenten con una anchura superior a 7 m, en las condiciones que se exponen a continuación:

- a) Su saliente máximo no será superior, en ningún punto, por un lado, al ancho de la acera, y por otro, a 2,50 m.. En el supuesto de resultar marquesinas enfrentadas a ambos lados de una calle, éstas deberán dejar un paso libre de al menos 4,00 m. en la calle, adaptándose ambas a ello.
- b) Deberá ser colocada en vuelo desde la edificación, sin que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio al que dé frente.
- c) Con carácter general, las marquesinas de una misma calle, manzana y/o frente edificado se colocarán a una misma altura. En el supuesto de que, debido a la composición de las fachadas o a otras causas justificadas, no resultase posible su implantación de acuerdo con ese criterio de uniformidad, el Ayuntamiento determinará la o las soluciones que se estimen adecuadas en aras a la consecución de los objetivos planteados mediante ese criterio, y/o a la adaptación del mismo a cada caso.
- d) También con carácter general, la implantación y disposición de las marquesinas estará en consonancia con las reglas de composición de la edificación y de los huecos de la planta baja, de manera que tengan un sentido funcional y no gratuito.

B.- Complementariamente, la implantación de marquesinas en espacios peatonales, incluidas plazas públicas y otros espacios de naturaleza similar, se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto en los proyectos unitarios y globales que, con ese fin, deban formularse en cada uno de esos espacios, a los efectos de garantizar el cumplimiento global y equilibrado del conjunto de los objetivos funcionales, sociales, estéticos, etc. propios de esos espacios. Esos proyectos serán promovidos en todos aquellos espacios que el Ayuntamiento los estime necesarios. Su contenido se adecuará, asimismo, a lo que determine en cada supuesto dicha entidad, debiendo, en todo caso, tener el alcance mínimo para garantizar la equilibrada consecución de los citados objetivos.

C.- Las previsiones y autorizaciones de implantación de marquesinas serán complementadas, en su caso y en la medida en que incidan terrenos, espacios, etc. de dominio público, con el abono de las correspondientes tasas, de conformidad con las previsiones establecidas a este respecto en las Ordenanzas fiscales.



2.- Los toldos.

A.- Se autoriza la implantación de toldos replegables en las mismas fachadas de las edificaciones en las que se autoriza la instalación de marquesinas, de conformidad con las siguientes condiciones:

- * Su saliente máximo no será superior, en ningún punto, por un lado, al ancho de la acera, y, por otro, a 3,00 m.. En el supuesto de resultar toldos enfrentados a ambos lados de una calle, éstos deberán dejar un paso libre de al menos 4,00 m. en la calle, adaptándose ambos a ello.
- * Deberán ser colocados en toda su extensión a una altura superior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio al que de frente, sin que en ninguno de sus puntos esa altura pueda ser inferior a la citada. Por debajo de esa altura únicamente podrán colocarse los soportes y demás elementos necesarios para extender y plegar los toldos, con un saliente máximo de 0,20 m desde la línea de fachada.

B.- Por su parte, a los efectos de su colocación, los toldos fijos serán asimilados a las marquesinas, y su autorización se adecuará a las condiciones establecidas para éstas.

En consonancia con ello, tratándose de espacios peatonales, incluidas plazas públicas y otros espacios de naturaleza similar, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de un proyecto unitario y global regulador de la implantación de toldos, y en su caso de toldos y marquesinas, en cada uno de ellos, con el fin de garantizar el cumplimiento global y equilibrado del conjunto de los objetivos funcionales, sociales, estéticos, etc. propios de esos espacios.

C.- Las previsiones y autorizaciones de implantación de toldos serán complementadas, en su caso y en la medida en que incidan terrenos, espacios, etc. de dominio público, con el abono de las correspondientes tasas, de conformidad con las previsiones establecidas a este respecto en las Ordenanzas fiscales.

3.- Los zócalos, pilastras y adornos de fachada.

Se autoriza su implantación en condiciones que garanticen que sobresaldrán de la fachada un máximo de 5 centímetros.

4.- Las vitrinas y elementos asimilables.

Se autoriza su implantación en condiciones que garanticen que no sobresaldrán de la línea de fachada.

5.- Rótulos, anuncios luminosos y motivos ornamentales diversos a los anteriores en la planta baja de las edificaciones.

A.- Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en el siguiente apartado B, los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,20 m., deberán estar situados a una altura mínima de 2,80 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.



Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, la citada altura mínima podrá reducirse a 2,50 m. En todo caso, su autorización ha de entenderse condicionada, entre otros extremos, a la acreditación de que dicha altura no conllevará afecciones e impactos perjudiciales en el espacio público colindante.

Se emplazarán e implantarán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella.

B.- Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad, podrá autorizarse la implantación de rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales de manera perpendicular a la fachada de la edificación. En todo caso, su autorización se ha de entender condicionada, además de a la presentación de la indicada justificación, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- * Con carácter general, el fondo o saliente máximo de cualesquiera de esos elementos deberá adecuarse, complementariamente, a los dos criterios que se exponen a continuación:
 - No podrá ser, en ningún caso, superior al de la acera o espacio público colindante.
 - No podrá ser superior a 1,00 m.
- * Serán de aplicación las restantes condiciones expuestas en el anterior apartado A.

6.- Edificaciones integradas en el Catálogo del municipio.

La autorización e implantación del conjunto de elementos e instalaciones mencionados en los apartados anteriores en edificaciones integradas en el Catálogo del municipio se entenderá supeditada a su compatibilidad con los criterios de tratamiento y preservación de las mismas. En caso contrario, se entenderá prohibida en esos casos la implantación de dichos elementos e instalaciones.

7.- Otras cuestiones.

Las previsiones expuestas en los apartados anteriores serán de aplicación tanto en las plantas bajas de las citadas edificaciones, como en aquellas otras plantas de las mismas asimilables a aquellas en atención a las afecciones derivadas de ellas en el espacio público colindante.

Artículo 134.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente.



En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

En la superficie no edificable de las parcelas residenciales podrá sin embargo autorizarse la implantación de leñeras o elementos similares –uno por vivienda- siempre que dichos contenedores cuenten con una superficie inferior a 3 m² y una altura inferior a 1,60 m. y se sitúen adosados a la edificación o al cierre de parcela, debiendo tratarse en todo caso de construcciones fácilmente desmontables, cuya relocalización podrá el Ayuntamiento plantear en cualquier momento de forma motivada.

Subsección 10ª

Condiciones de accesibilidad. Barreras arquitectónicas.

Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas preexistentes y consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 135.- Condiciones generales de accesibilidad.

- 1.- Las nuevas edificaciones residenciales proyectadas en el municipio se adecuarán, con carácter general, a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad¹.
- 2.- De igual manera las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones residenciales preexistentes se adecuarán a los criterios establecidos para las mismas en dichas disposiciones legales.
- 3.- A su vez, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia, las edificaciones residenciales preexistentes podrán ser objeto de las actuaciones necesarias para posibilitar e incentivar el acceso de las personas que bien cuenten con minusvalías físicas bien sean de avanzada edad, a las viviendas que constituyen su domicilio habitual y estén ubicadas en edificaciones carentes de instalaciones adecuadas con ese fin (fundamentalmente ascensores).

Con el fin de garantizar la ejecución de ese tipo de actuaciones podrá actuarse mediante expropiación, de conformidad con los criterios expuestos en los siguientes artículos.

Artículo 136.- Justificación de la intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a viviendas ubicadas en edificaciones preexistentes. Criterios generales.

- 1.- En atención a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por ellas, 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, cuenten con problemas de acceso.

¹ Dichas condiciones son, en concreto y entre otras, las establecidas en la Ley de promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y en el Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

- 2.- La citada actuación expropiatoria se entenderá condicionada a la previa justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos para ello en las disposiciones vigentes en la materia.
- 3.- En el supuesto de que no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas mediante la concesión de la correspondiente licencia municipal en el plazo de tres meses contados a partir de su concesión, y de que eso se deba al hecho de no disponerse de la totalidad o parte de los bienes afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación.

En todo caso, ese acuerdo municipal deberá sustentarse en una solicitud expresa de incoación de dicho expediente planteada por el promotor o los promotores de las obras, quienes, a su vez y con ese fin, deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

En concreto, a los efectos de la consideración de dichos promotores como tales beneficiarios de la expropiación, aquellos deberán cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo "177.j" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Para ello, el proyecto al que se hace referencia en los siguientes artículos deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de ella que en cada caso fuese a ostentar esa condición de beneficiario de la expropiación.

- 4.- La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en los siguientes artículos
- 5.- Con carácter general, la expropiación podrá incidir en la totalidad de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso proyectadas y autorizadas.

En todo caso, dicha expropiación afectará en cada supuesto únicamente a los bienes que, en los plazos establecidos, no estén a disposición de los promotores de las obras y actuaciones a los efectos de su ejecución.

- 6.- La edificabilidad asociada a las construcciones e instalaciones que deban implantarse a los efectos de dar respuesta a los indicados problemas de accesibilidad se entenderá o bien expresamente prevista y autoriza por este Plan, o bien no computable a dichos efectos.

Artículo 137.- Ámbito material de aplicación de la intervención expropiatoria.

- 1.- Con carácter general, las referidas actuaciones expropiatorias serán de aplicación en los terrenos, edificaciones y/o locales a los que se hace referencia en los siguientes apartados 2 y 3 de este mismo artículo.
- 2.- En concreto, dichas actuaciones son de aplicación en las viviendas y edificaciones residenciales que cumplan todas las condiciones siguientes:



- A.- Las citadas edificaciones han de estar consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.
- B.- Las viviendas ubicadas en esas edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.
- C.- Esas viviendas, o, incluso, las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad, en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones materiales reguladas en estas Ordenanzas.

3.- Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin pueden incidir en:

- A.- Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.
- B.- Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.
- C.- Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.
- D.- Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.

En ese contexto, las afecciones en los elementos o espacios que se mencionan a continuación, se adecuarán a los criterios que asimismo se indican:

- * En la caja de escalera.
Se podrán instalar ascensores u otras instalaciones de accesibilidad en las cajas de escaleras, siempre que el espacio libre resultante cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para ellas.
- * En patios interiores.
Se autorizará la instalación en dichos patios siempre que el espacio libre resultante en ellos, una vez implantadas las instalaciones de accesibilidad, cumpla con las condiciones exigidas para los referidos patios, con excepción de la norma referida al nivel de acceso a los mismos, cuando su cumplimiento no sea físicamente posible.

En los supuestos en los que las actuaciones se planteen en terrenos no edificados, exteriores a la edificación afectada, y siempre que se estime conveniente para la determinación de sus parámetros formales (alineaciones, ocupación en planta, altura...), se procederá a la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle. Se estará a este respecto a lo que determine el Ayuntamiento en cada caso.



- 4.- Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.
- 5.- Las actuaciones de adecuación y mejora de las condiciones de accesibilidad a las referidas edificaciones podrán incidir, excepcionalmente, en terrenos y espacios de dominio público. La ocupación de estos con dicho fin se adecuará, en todo caso, a las condiciones siguientes:
 - * Deberá garantizarse el mantenimiento de los condicionantes básicos de funcionalidad del espacio público afectado en cada caso.
 - * Su ejecución deberá ir precedida de la obtención, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes, de la correspondiente autorización municipal, complementaria de la licencia urbanística.
 - * La vigencia de dicha autorización se extenderá al período de tiempo que se determine en cada caso. Finalizará cuando el edificio sea sustituido, o bien cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. La extinción de la autorización no generará un derecho a indemnización por concepto alguno.
 - * En el caso de que la ocupación conlleve la alteración de las infraestructuras situadas en este, los costes de la modificación del trazado de estas deberán ser asumidos por las personas interesadas precursoras del expediente.

Artículo 138.- Solicitud de expropiación.

- 1.- La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en estas mismas Ordenanzas.

De conformidad con lo establecido con anterioridad, dicha solicitud deberá ser planteada por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación.

- 2.- Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines previstos en este expediente deberá ser expuesta y justificada con la precesión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin.

Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:

- A.- La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Dicha justificación incidirá, entre otros extremos, en el cumplimiento de las condiciones expuestas en los anteriores artículos en la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.



En todo caso, esa justificación se entenderá asociada a la concesión de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

- B.- La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:
- * El cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.
 - * Las dificultades o imposibilidad de disposición u obtención por otros medios de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas.
 - * El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (acuerdos de la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación bien de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).
 - * Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas, justificada la proporcionalidad de las afecciones económicas y materiales derivadas de la expropiación, y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no puedan disponer de los bienes afectados, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

- C.- La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.
- D.- El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.
- E.- La exposición de las afecciones económicas, materiales, etc., derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de aquellas.
- F.- La precisa e individualizada identificación del promotor o promotores de las obras, así como de los posibles beneficiarios de la expropiación.

Se dará cuenta en ese contexto de los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios afectada en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, adjuntándose la correspondiente acreditación oficial de los mismos.



- G.- El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

Artículo 139.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.

- 1.- Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en estas Ordenanzas serán analizados por los correspondientes servicios municipales. Dicho análisis se extenderá, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- A.- El cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada.
- B.- La determinación, debidamente justificada, de las correspondientes propuestas en lo referente a:
- a) La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.
 - b) La tramitación de la solicitud y del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente.

Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto como a los de su tramitación se estará a lo dispuesto en dicha legislación, diferenciándose, siempre que resulte necesario, las fases o tareas referidas a la determinación de, por un lado, la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, el valor económico de esos bienes y derechos.

A ese respecto, el proyecto mencionado en el anterior artículo "77.2" podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

- 2.- En cualesquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la o las resoluciones que se estimen adecuadas.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que éstos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.



Artículo 140.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

La expropiación se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.

En ese contexto, la totalidad de los costes de la expropiación deberán ser abonados por el beneficiario de la misma. Esta obligación incluye el abono del importe de la indemnización de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, la incoación del correspondiente expediente de expropiación se condicionará al depósito del aval o fianza que en cada caso se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 % del coste del valor económico de los bienes objeto de expropiación.

Sección Segunda.

Ordenanzas de edificación referentes a las parcelas destinadas a usos no residenciales (parcelas "b", "c", "g", "h", "i")

Subsección 1ª.

Ordenanzas de edificación y uso de parcelas industriales (parcelas "b").

Artículo 141.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético de edificaciones industriales.

- 1.- Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de este Plan General deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por las disposiciones de aplicación en la materia.

En la medida en que incidan en materias no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con las mismas, serán asimismo de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados de este artículo.

- 2.- Dotación de aparcamientos: la resultante de la aplicación del correspondiente estándar urbanístico, en los supuestos en los que éste es de aplicación.
- 3.- Condiciones de vertido y depuración:
Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.



4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación:

- * 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, 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.
- * La ventilación será la suficiente para garantizar el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.
- * 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.
- * 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 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

Artículo 142.- Otras condiciones.

Serán de aplicación en las parcelas industriales las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas residenciales en la medida en que incidan en materias no reguladas en los artículos anteriores, y sean compatibles con las características y los condicionantes propios de las parcelas industriales y de la actividad que se proyecte implantar en las mismas.

Subsección 2ª.

Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias (parcelas "c").

Artículo 143.- Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

- 1.- Los edificios y los locales destinados a usos terciarios se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.
- 2.- Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

Subsección 3ª.

Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario, infraestructuras de servicios y aparcamiento (parcelas "g", "h", "i").

Artículo 144.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

- 1.- Los edificios y los locales destinados a usos equipamiento, infraestructuras de servicios y aparcamiento se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.



- 2.- Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

Sección Tercera

Ordenanzas de intervención en el suelo no urbanizable.

Artículo 145.- Condiciones reguladoras de la configuración básica de las edificaciones.

- 1.- Con las salvedades a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2, las edificaciones que se destinen a usos autorizados se ajustarán, en su configuración general y volumétrica, a las tipologías propias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el término municipal. En consonancia con ello, dichas edificaciones se adecuarán, entre otras, a las condiciones siguientes:
- * Responderán a un volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 35%.
 - * Responderán, en lo referente a su volumetría e imagen general, a soluciones arquitectónicas tradicionales en el medio rural del municipio. A este respecto se tomarán como referencia edificaciones representativas de la buena arquitectura popular del entorno, y se construirán preferentemente con los materiales y elementos propios de esas edificaciones.
 - * Serán considerados como materiales y elementos propios de esas edificaciones, entre otros, los siguientes: muros de sillería o mampostería con o sin revoco de mortero; cubiertas inclinadas de teja cerámica de color natural; carpintería de madera; bajantes de pluviales, canalones, etc. de, preferentemente, cobre o PVC; otros materiales y soluciones utilizados en aquellas edificaciones representativas; otras soluciones constructivas y/o materiales de apariencia exterior similar a la resultante de la utilización de las soluciones y materiales anteriores.
- 2.- Las edificaciones e instalaciones directamente destinadas a usos agropecuarios, incluidas bordas, etc. se ajustarán en lo referente a su configuración (volumetría, soluciones constructivas, materiales y elementos constructivos, etc.), a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

En todo caso, también esas edificaciones e instalaciones se adecuarán, en lo posible, a los criterios constructivos expuestos en el anterior apartado 1. La utilización de otro tipo de soluciones constructivas, materiales y elementos deberá ser objeto de la debida y correspondiente justificación. En ese contexto, previa evaluación de la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento adoptará la decisión que en cada caso se estime más adecuada al tiempo que equilibrada en atención al conjunto de los objetivos planteados.



Artículo 146.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones e instalaciones.

1.- Tratamiento de las edificaciones.

- A.- Como material de fachada se utilizará, preferentemente: la piedra; la mampostería, con o sin revoco de mortero; otros materiales similares de aspecto exterior similar a los anteriores.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá prohibir la utilización de materiales que cuenten con un color, textura y/o formas de acabado que difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

- B.- Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural, así como las de arcillas prensada, u otros materiales de aspecto exterior asimilable a los anteriores.

2.- Acondicionamiento del entorno de las edificaciones.

- A.- Los cierres de fincas se realizan preferentemente, con los materiales siguientes: piedra; vegetales; metálicos (vallas y alambrada); estacas y alambre; revocados (pintados o con terminaciones específicas).

A ese respecto se adoptarán, en cada caso, las decisiones ambiental y paisajísticamente más respetuosas e integradas, al tiempo que menos agresivas e impactantes.

Con carácter general, se prohíben los muros –de cierre o contención de tierras – de hormigón visto de baja calidad, así como los bloques de hormigón.

Complementariamente, los cierres de las fincas se proyectarán y construirán en condiciones que garanticen el acceso peatonal a ellas desde su frente a calle o espacio de uso público principal, habitualmente transitado; no podrán ubicarse en calles o espacios de uso público secundarios, traseros o fondos de saco no transitados.

- B.- Con el fin de aminorar los impactos paisajísticos de las nuevas edificaciones, la construcción de éstas podrá condicionarse a la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la cuantía que se estime adecuada.

- C.- De igual manera, se deberá plantar arbolado de especies autóctonas en los espacios de aparcamiento con un número superior a 10 plazas, a razón de 1 árbol por cada 2 plazas, a la manera de separación de las mismas.

3.- Habilitación de abrevaderos, apriscos y otros elementos similares.

Los abrevaderos, fuentes, rediles y apriscos que se autoricen responderán a las características usuales en el medio rural de Urretxu, en lo referente a su dimensionamiento, forma y materiales.



Artículo 147.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones. Estética y seguridad de las edificaciones y de sus diversas partes.

- 1.- Las edificaciones y los locales existentes y/o proyectados en el suelo no urbanizable se adecuarán a las condiciones reguladoras de la calidad constructiva, la habitabilidad, la funcionalidad de las instalaciones, la estética y la seguridad establecidas para las edificaciones ubicadas en los suelos urbano y urbanizable, en todos aquellos casos y extremos en los que dicha aplicación sea procedente, al tiempo que congruente, con los objetivos planteados, en atención a las características y los condicionantes de los usos a los que se destinen aquellos.
- 2.- Las obras de mejora, rehabilitación y/o consolidación de las edificaciones preexistentes y consolidadas deberán adecuarse, además de a los fijados en el planeamiento vigente, a los siguientes criterios:
 - * Se deberán respetar las características fundamentales de la edificación afectada, incluidos sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

En consonancia con ello, no se podrán transformar o alterar los elementos arquitectónicos o artísticos (escudos, dinteles, frentes de fachada...) de especial valor o singular relevancia que la edificación pueda tener.
 - * Si las obras afectan inciden en los elementos exteriores de la edificación se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos y/o asimilables a los preexistentes en los casos de ampliación de la misma.

En cualquier caso, la obra que resulte deberá responder al carácter propio de ese tipo de edificaciones, sin que desmerezca de su nivel de calidad y decoro.

Se considerarán cualidades propias de las construcciones rurales: los muros de piedra o de mampostería, con o sin revoco de mortero; los de aspecto exterior similar asimilable a los anteriores; las cubiertas inclinadas de teja cerámica; etc.
- 3.- Las edificaciones directamente destinadas a usos agroganaderos se ajustarán a los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, así como a los fijados por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa, etc.).

Artículo 148.- Saneamiento de las aguas residuales. Condiciones reguladoras de su tratamiento.

- 1.- Las edificaciones emplazadas y/o proyectadas en el suelo no urbanizable que, estando destinadas a usos generadores de los mismos, 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 o pozo equivalente, y, un filtro bacteriano.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno —deberá asegurarse en tal caso 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 m²/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 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, demás los Organismos competentes. Dicho proyecto y las instalaciones previstas en él deberán garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por las disposiciones legales vigentes en la materia.

- 4.- En el caso de construcciones e instalaciones 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 habilitar en la explotación, que contemple como mínimo:

- * El emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
- * La cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.
- * El período de tiempo previsto para el almacenamiento de los residuos en los depósitos.
- * Los tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. (Los paramentos de éstos deberán ser impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados).
- * El método propuesto para la eliminación de los estiércoles, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes. En el caso de que los estiércoles se destinen al vertido en los terrenos de la explotación, la dosis máxima admisible será 30 m³/Ha. al año. Si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se especificarán las soluciones de eliminación alternativas.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento valorará la misma, admitiéndola si resultare 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.

- 5.- Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplir las condiciones que determine la Administración competente en la materia.



Artículo 149.- Criterios de intervención en entornos y terrenos erosionables.

- 1.- En los terrenos y entornos en los que existan riesgos de erosión se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando y/o prohibiendo los usos ganaderos u otros que pudieran resultar contrarios a la consecución del citado objetivo.
- 2.- Las actividades forestales que se promuevan en el municipio en terrenos y entornos aptos para ese fin, garantizarán la conservación de los recursos edáficos, favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho; todo ello sin perjuicio de lo que determine la Administración competente en la materia.

**CAPÍTULO III.
ORDENANZAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Artículo 150.- Criterios generales de protección e integración ambiental.

- 1.- Con carácter general, las obras y actuaciones proyectadas se adecuarán a los criterios establecidos tanto en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, como en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.
- 2.- 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 que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.
- 3.- Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en emplazamientos diversos a los citados vertederos, cuando el propietario de los terrenos afectados 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 las disposiciones legales y en el planeamiento urbanístico vigentes, 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.

- 4.- Con ocasión de la ejecución del Plan General se tendrá en cuenta el Programa de Vigilancia recogido en el estudio de evaluación ambiental estratégica, así como las medidas preventivas, correctoras y compensatorias contempladas en los artículos siguientes.



El Programa de Vigilancia garantizará la supervisión en el tiempo, y desde la perspectiva ambiental y de sostenibilidad, el grado de rigor y de cumplimiento o no de las propuestas urbanísticas del Plan General, por un lado, y de las resultantes de su evaluación ambiental, por otro.

Artículo 151.- Medidas de carácter protector o preventivo.

1.- Geología y geomorfología.

- A.- Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes.

Esos estudios, además de evaluar los riesgos resultantes, en su caso, de las actuaciones planteadas, deberán determinar las medidas preventivas que se consideren necesarias para eliminar dichos riesgos (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

- B.- Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar rápidamente las medidas correctoras oportunas.
- C.- En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.
- D.- Con carácter general, y en especial en las zonas con pendientes superiores al 50%, se determinarán las medidas necesarias para fomentar la implantación y habilitación de arbolado protector que garantice la conservación de los recursos edáficos, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierras.

2.- Agua.

- A.- En la fase de elaboración de los correspondientes proyectos se determinarán, con carácter general, las medidas protectoras o preventivas adecuadas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales a los cauces fluviales así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales.
- B.- A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como en la de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.



- C.- A los efectos de la adecuada protección de recursos hídricos subterráneos, en el supuesto de existencia de una capa freática en el subsuelo de los ámbitos afectadas por las obras y actuaciones proyectadas se adoptarán las medidas necesarias para, en lo posible y por un lado, posibilitar que la cota más baja de incidencia de aquellas se sitúe al menos 1,5 m por encima del nivel freático, y, por otro, evitar que las aguas de lluvias se desvíen de las áreas de recarga. Si las obras cortasen algún flujo de agua subterránea se procurará que, entre las medidas a tomar, se eviten trasvases de cuencas hidrográficas y de los sistemas de acuíferos asociados.
- D.- Se determinarán las medidas necesarias para la revegetación de márgenes enclavadas en zonas con riesgo de erosión y/o deslizamientos.
- E.- Las edificaciones, instalaciones y actividades autorizadas en el suelo no urbanizable han de contar con los adecuados sistemas de depuración de agua, condicionando la concesión de las correspondientes licencias a la efectiva y real determinación de las medidas necesarias, así como a la implantación de las instalaciones que con ese fin se estimen adecuadas.

3.- Suelo.

- A.- Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos.

En ese contexto, se incentivarán, en lo posible, las medidas necesarias para reducir las afecciones derivadas de las indicadas actuaciones en suelos naturales, tanto en la fase de ordenación urbanística como en las de elaboración de proyectos de obras de urbanización y edificación.

En esa misma línea, se evitará la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en ellos, y se adoptarán las medidas adecuadas para que, en lo posible, las obras y actuaciones incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

- B.- Los proyectos de obras de urbanización y edificación incorporarán un diagnóstico o balance de la situación del ámbito en lo referente a la existencia o no de tierra vegetal en él.

Se entiende por tierra vegetal aquel material procedente de las obras cuya composición físico-química y granulométrica permite el establecimiento de una cobertura herbácea permanente (al menos mediante las técnicas habituales de siembra o hidrosiembra) y sea susceptible de recolonización natural, rechazándose aquellos materiales cuyas características físico-químicas y granulométricas sean desfavorables.

Cuando el balance sea negativo se calculará la cantidad de tierra suplementaria y su coste al tiempo que se propondrá un reparto de los recursos disponibles considerando prioritarios los taludes más visibles, las zonas próximas a cursos fluviales y fondos de valles, las zonas ajardinadas (áreas urbanas y próximas) y los aledaños de pasos de fauna. Esta medida se considera genérica y deberá tenerse en cuenta, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos urbanísticos.



- C.- En la fase de elaboración de los proyectos de obras de urbanización y edificación los taludes se diseñarán de acuerdo con la geotecnia con criterios de seguridad y de adecuación del paisaje en el que se integran.

Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales. Si aparecen surcos de erosión antes de la revegetación del talud, conviene "romperlos" mediante laboreo horizontal que puede reducirse a un simple arañado de la superficie, facilitando así la instalación de una cubierta vegetal. Salvo razones y situaciones debidamente justificadas que aconsejen otro tipo de soluciones, se procederá a la revegetación a medida que se vayan realizando los taludes.

- D.- En el contexto de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación se procederá a la definición y delimitación concreta de zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos generados a lo largo de la fase de ejecución de las obras proyectadas.
- E.- Serán objeto del necesario y exhaustivo control las propuestas e iniciativas de apertura de nuevas pistas forestales o caminos rurales. Se incentivarán, en lo posible, las medidas de utilización de los preexistentes y se limitará la construcción de otros nuevos a los que se consideren debidamente justificados. La ejecución de estos últimos estará sometida en todo caso a la realización de la previa y preceptiva evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo a la Ley 3/98.

En el supuesto de procederse a su ejecución, esos nuevos caminos o pistas tendrán un trazado con pendientes inferiores al 15%, que podrá superarse ligeramente con el fin de evitar impactos paisajísticos. Asimismo, estarán dotados de los mecanismos necesarios de evacuación de las aguas y de fijación de taludes con el fin de evitar pérdidas de suelo.

4.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- En el contexto de la elaboración de los correspondientes proyectos de urbanización y/o edificación serán objeto de la debida consideración y atención la vegetación arbórea de interés existente, en su caso, en el ámbito afectado, con el fin de determinar las correspondientes medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: la delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o transplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.
- B.- Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.



5.- Otras medidas preventivas.

Se tendrán en cuenta el conjunto de las medidas preventivas para evitar, aminorar o corregir la magnitud de los posibles efectos ambientales negativos derivados de las actuaciones o propuestas planteadas por el presente Plan apuntadas en el estudio de evaluación ambiental estratégica del mismo.

Artículo 152.- Medidas correctoras.

1.- Atmósfera.

A.- En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.

B.- Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para: eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos; programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas; controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones; incentivar la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro; la revisión y control periódico de los silenciadores de los motores; la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes; el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

2.- Geología y geomorfología.

Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

3.- Agua.

A.- Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

B.- Las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y a su zona de protección se adecuarán a los criterios determinados o que determine la Administración competente en la materia.



Se minimizarán, en lo posible, las afecciones derivadas de iniciativas de desvío de cauces fluviales, tanto interviniendo con ese fin en la menor longitud posible, como no extendiéndose aquellas a zonas de desove. Complementariamente, se incentivarán y determinarán en esos casos medidas de diseño que, además de potenciar la imagen natural del resultado, propicien la recolonización de la fauna y la flora.

En las zonas de paso sobre los cursos fluviales se incentivarán medidas que, además de minimizar las afecciones tanto sobre el cauce como sobre la vegetación de ribera, eviten la colocación de pilas dentro del cauce y que, en el caso de no ser posible, las emplacen en condiciones que permitan la mayor permeabilidad transversal posible de la fauna. En ese contexto, salvo razones debidamente justificadas, se determinarán las medidas necesarias para optimizar la utilización de los pasos actuales (puentes existentes, etc.).

- C.- Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada.

- D.- Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4.- Suelo.

- A.- En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se ha de proceder a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de ala capacidad agrícola existente, en su caso, en la superficie afectada.

Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación bien del ámbito afectado, bien de otro que se estime oportuno.

- B.- La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.



C.- Cualquier afección accidental, por ubicación de instalaciones auxiliares, etc. a todo suelo localizado fuera del ámbito perimetral de intervención o actuación será objeto de reacondicionamiento.

D.- Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia.

La recogida de residuos tóxicos y peligrosos se realizará en envases etiquetados, depositándose en zonas designadas para tal fin, debidamente impermeabilizadas, bajo cubierta y de forma que se garantice su recogida selectiva. En las operaciones y actuaciones puntuales en las que se contempla la demolición, reforma o rehabilitación se procurará, igualmente, clasificar y gestionar correctamente los diversos tipos de residuos que resulten. Caso de que algún material sobrante no se deposite en vertedero controlado deberá de estudiarse previamente su ubicación y los posibles efectos sobre los distintos sistemas.

E.- Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

A.- Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con ellos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas.

B.- Tras la plantación y siembra se establecerá un período de control con labores de mantenimiento (plan de mantenimiento), por los menos durante dos años después de la plantación, y sobre todo centrada en aquellas zonas más visibles o de difícil enraizado.

6.- Paisaje.

A.- En los casos puntuales de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural.

Se considerará preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, en los bordes fundamentalmente, evitando las aristas y, siempre que sea posible, cubrir la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En el modelado de los taludes se tenderá a que la intersección con el terreno en las aristas de los bordes de los desmontes se produzca mediante el cambio gradual de las pendientes. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.



B.- Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. 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 proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

C.- Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

7.- Medio socio-económico.

A.- Se determinarán las medidas necesarias para señalar y comunicar a la población afectada por actuaciones que conlleven la ejecución de obras especialmente ruidosas, cambios de sentido de calles, de cortes de tráfico y otras con afecciones de naturaleza similar a las anteriores.

B.- Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

8.- Ordenación urbana, urbanización y edificación.

A.- En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red viaria, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos.

B.- En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.

C.- Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

D.- Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privativos y/o comunes de las nuevas edificaciones.

E.- Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados. .

F.- Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.



G.- Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

9.- Otras medidas correctoras.

Se tendrán en cuenta el conjunto de las medidas correctoras para evitar, aminorar o corregir la magnitud de los posibles efectos ambientales negativos derivados de las actuaciones o propuestas planteadas por el presente Plan apuntadas en el estudio de evaluación ambiental estratégica del mismo.

Artículo 153.- Medidas compensatorias.

1.- Agua.

- A.- Se determinarán, en lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público.
- B.- Se determinarán las medidas adecuadas para la recuperación y mejora ambiental de las zonas que, en su caso, estén alteradas y degradadas.
- C.- Se fomentarán las labores de recuperación, mejora e integración ambiental de las márgenes del río Deba en los tramos que requieran ese tipo de intervenciones.

2.- Biodiversidad (vegetación/fauna).

- A.- La pérdida de arbolado por razones asociadas a la ejecución de desarrollos urbanos se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas en: preferentemente los ámbitos afectados; el entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos; otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores; a modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de pasillos ecológicos.
- B.- Se favorecerán y potenciarán las actuaciones encaminadas a la mejora del estado de las masas de robledal-bosque mixto-vegetación de ribera existente así como a la mejora y recuperación ambiental de aquellas áreas así calificadas en el planeamiento urbanístico del municipio.
- C.- Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar 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.



3.- Otras medidas compensatorias.

Se tendrán en cuenta el conjunto de las medidas compensatorias para evitar, aminorar o corregir la magnitud de los posibles efectos ambientales negativos derivados de las actuaciones o propuestas planteadas por el presente Plan apuntadas en el estudio de evaluación ambiental estratégica del mismo.

Artículo 154.- Saneamiento de aguas residuales.

- 1.- En los suelos urbanos se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento, para su posterior depuración.
- 2.- Las edificaciones en suelo no urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de las instalaciones de depuración de aguas residuales que en cada caso se estimen adecuadas.

Las instalaciones requeridas deberán ser objeto del correspondiente proyecto que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y por los demás Organismos competentes en la materia, debiendo garantizarse la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Por su parte, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad, y, en concreto, a las que fije la Administración competente en la materia.

- 3.- Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplir las condiciones que determine el Organismo competente en la materia.

Artículo 155.- Implantación de actividades ganaderas.

- 1.- En lo referente al almacenamiento, recogida, tratamiento y eliminación de estiércoles y purines, así como a su distribución como elementos fertilizantes, las instalaciones ganaderas se adecuarán a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

De igual manera, en lo referente a sus características, dimensionado, emplazamiento, etc., los correspondientes estercoleros y fosas se adecuarán a los criterios que se establezcan en ese mismo contexto.

- 2.- La utilización de estiércoles y purines en los terrenos como fertilizante natural se adecuará a los criterios establecidos en la normativa ambiental vigente. Además, se estará a ese respecto a las condiciones que se determinen en el contexto de la tramitación del correspondiente expediente de actividad.

No se permitirá su vertido en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cauces de agua.



- 3.- Las aguas pluviales deberán de evacuarse separadamente sin que tengan contacto con los estiércoles y purines.
- 4.- Los residuos orgánicos se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de contaminación ni de daños ambientales, debiendo gestionarse su eliminación según la normativa vigente, quedando prohibida su destrucción por el fuego al aire libre.
- 5.- Los residuos, si se trata de sólidos, se almacenarán en un recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca.

CAPÍTULO IV

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS.

Artículo 156.- Actos sujetos a licencia. Comunicación previa de actividad.

- 1.- Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística (artículo 207 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y concordantes), y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:
 - * Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.
 - * La implantación de usos industriales, terciarios, equipamentales, etc. así como cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.
 - * La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras, etc.
 - * La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo (agropecuarias, forestales...).
 - * La implantación en el suelo no urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros usos no rurales susceptibles de autorización.
 - * La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcela y/o de vinculación a los diversos usos y/o construcciones.
 - * La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.
 - * La apertura de cortafuegos.
 - * La construcción de pozos.
 - * La instalación de camping y acampadas.
 - * La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
 - * El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
 - * Rellenos y acondicionamiento de terrenos.
 - * La ocupación, sea con carácter provisional o estable, de caminos y otros espacios y ámbitos adscritos al dominio público.



La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación - alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesariedad.

Con la salvedad que se indica a continuación, las actuaciones expuestas requerirán la obtención de la indicada licencia municipal cualquiera que sea el emplazamiento y/o ámbito de afección de las mismas: clase de suelo; dentro o fuera de una edificación; en la superficie de los terrenos; en el vuelo y/o subsuelo de los mismos; etc.

La citada salvedad está asociada a la implantación de los referidos usos, así como de cualesquiera otros. Su implantación requerirá la previa obtención de la correspondiente licencia de actividad únicamente en los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia (Ley 7/2012, de 23 de abril, etc.), deban ser objeto de ese tipo de licencia. En los restantes supuestos se entenderán sujetos a los condicionantes y trámites propios de la denominada comunicación previa de actividad clasificada, regulada en esas mismas disposiciones.

- 2.- Las actuaciones mencionadas en el apartado anterior que se promuevan por órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por entidades de derecho público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.
- 3.- Las actuaciones de instalación y puesta en servicio y funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en la materia (Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014; Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada con posterioridad mediante las Leyes 14/2013 y 20/2013, etc.). Así, de conformidad con lo establecido en esas disposiciones:
 - * Las actuaciones de implantación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público (reguladas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012) no requerirán la obtención de licencia municipal previa, siempre que se adecuen, además, a estas condiciones: incidir en un local de superficie igual o inferior a 750 m²; no tener impacto en el patrimonio histórico-artístico; no conllevar el uso privativo y la ocupación de los bienes de dominio público; no tener impacto en espacios naturales protegidos.
 - * Las actuaciones de instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las anteriores no requerirán la obtención de licencia municipal en el caso de que, previa presentación por el operador, haya sido aprobado por el Ayuntamiento el plan de despliegue o instalación de red de telecomunicaciones electrónicas regulado en el artículo "34.6" de la citada Ley de 9 de mayo de 2014. Se requerirá la solicitud y obtención de la citada licencia en los supuestos de inexistencia del mencionado plan de despliegue.



- * Las obras que resulten necesarias para la implantación de las citadas infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia municipal de obras.
- * En los supuestos en los que, de conformidad con lo indicado, no se requiera la obtención de la citada licencia municipal, esta será sustituida por la correspondiente declaración responsable. El contenido y la presentación de esta se adecuará a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales.

Dichas actuaciones se adecuarán, asimismo, a los restantes criterios establecidos en las referidas disposiciones.

- 4.- 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, y aquellas obras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos y paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. Sin embargo, deberán tramitarse permisos del Ayuntamiento para la instalación de polipastos y contenedores que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras de reforma o acondicionamiento de locales de vivienda u otros.
- 5.- La solicitud y obtención de las licencias mencionadas en los apartados anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que de conformidad con la legalidad vigente sean, en su caso, preceptivos.
- 6.- Se consideran obras menores, las interiores o exteriores de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

Se incluyen, entre ellas la modificación de la distribución interior de las viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas y otras similares.

- 7.- Se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables. Su implantación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 3/1998, de 27 de febrero, modificada por la Ley 7/2012, de 23 de abril, etc.), así como en el siguiente artículo 180.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla se adecuarán a los criterios establecidos en las citadas disposiciones.



- 8.- Con la salvedad que se expone a continuación, en el suelo no urbanizable, las licencias para chabolas, bordas o refugios de montaña se concederán siempre en precario, para un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales, podrán renovarse de forma sucesiva mientras continúe la actividad que las haya justificado. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de dichas edificaciones, en el caso de no renovarse su licencia.

Por su parte, la indicada salvedad incide en las zonas globales de carácter forestal delimitadas en esa clase de suelo, en las que se podrán otorgar licencias, en precario, por un plazo máximo de un año no renovable, para la construcción de edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad forestal. De conformidad con lo indicado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario.

- 9.- Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1/2005 de 4 de febrero, de prevención y corrección de la contaminación del suelo, todas aquellas solicitudes de licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras habrán de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo previamente a la obtención de la citada licencia, siempre y cuando no se cuente de forma previa con dicha declaración.

Artículo 157.- Modalidades de actuaciones sujetas al requisito de obtención de la licencia municipal de actividad.

1.- Modalidades de actividades.

De conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia¹, a los efectos de la determinación del contenido de las solicitudes de licencias de implantación de las mismas, así como de su procedimiento de tramitación y concesión, se diferenciarán las distintas modalidades de actividades siguientes:

- * Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.
- * Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.

2.- Actividades sujetas a la obtención de licencia de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la obtención de la previa licencia de actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia².

¹ En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

² En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

Su relación es, en concreto, la incluida en el apartado A del Anexo II de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril.

En el supuesto de modificación de esa disposición, se estará a lo que resulte de ella.

3.- Actividades sujetas a la comunicación previa de actividad clasificada.

Las actividades cuya implantación ha de entenderse sujeta a la comunicación previa de la actividad clasificada son las sujetas a esa condición en las disposiciones legales vigentes en la materia¹.

Su relación es, en concreto, la incluida en el apartado B del Anexo II de la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril.

En el supuesto de modificación de esa disposición, se estará a lo que resulte de ella.

Artículo 158.- Contenido general y específico de las solicitudes de licencia.

- 1.- La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la actuación para la que se solicita licencia (obra, actividad, etc.).
- 2.- Con la solicitud se acompañarán, en la cantidad que establezca la legislación y como mínimo por triplicado, los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este Plan, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previo a emitir por otros organismos de las Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará a un mínimo de cinco (5) el número de copias de los documentos a presentar.

- 3.- Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y con las salvedades señaladas en las disposiciones vigentes (incluido este Plan, y, dentro de él, este mismo artículo), por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente, siempre que éste resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

El correspondiente proyecto, con la totalidad de sus documentos, será entregado al Ayuntamiento tanto en papel como en formato digital, en el programa o los programas y de conformidad con los criterios que a ese respecto determine dicha entidad.

¹ En este momento han de ser objeto de la debida consideración a ese respecto las condiciones establecidas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998 (artículos 55 y siguientes), modificada con posterioridad mediante la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

- 4.- Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

- * Una Memoria descriptiva de: las obras, actividades o instalaciones que se pretenden ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; los plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualesquiera otras circunstancias que condicionen el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.
Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.
- * Los informes y autorizaciones que, en su caso y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en este Plan y/o en la legislación correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.
- * Plano de situación a escala 1/2000 si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano, y 1/5.000 si se sitúa en suelo no urbanizable.
- * Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existente, a escala mínima 1/500.
En el caso de terrenos situados en suelo no urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 o 1/2.000.
- * Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.
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 alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.
- * Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, y el precio de ejecución total por contrata resultante.

En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar a esos efectos como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para éstas últimas.



5.- Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:

A.- Parcelaciones.

- * Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas, el estado de cargas, y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas.
- * Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.
- * Plano de la parcelación propuesta con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

B.- Obras de urbanización o ejecución de infraestructuras.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos generales antes mencionados incluya planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

C.- Instalación de grúas-torre.

- * El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho; así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido. Si se propone su instalación en terrenos de dominio público se indicará, asimismo, el área máxima a ocupar por las bases de apoyo.
- * Especificación del período de permanencia y de actividad previsto.
- * Certificaciones emitidas por el técnico director de la obra y la empresa instaladora, respecto a las condiciones de seguridad del montaje y de su funcionamiento.
- * 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.

D.- Demolición de edificios y construcciones.

Salvo en los casos en los que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo, se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general, incluirá los siguientes documentos:

- * Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
- * Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.



- * Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13x18 cm², firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

E.- Obras de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

En el caso de edificación de nueva planta en terrenos clasificados como suelo urbano 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 en el planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, en el apartado 2 del artículo 40 del vigente Reglamento de Gestión. Asimismo 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.

Por lo demás, en todo tipo de actuaciones que tengan como fin la ejecución de las citadas obras, se presentará, asimismo, un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables y en este Plan, incorporará los siguientes documentos:

- * Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten (naturaleza, color y demás características).
- * Plano de emplazamiento de la edificación, que incluya e identifique, en su caso, la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.
- * Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será 1/50.
En todos los planos, que estarán acotados, constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies edificadas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a que se destinan.
Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta (terminadas en ambos casos), referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.
- * Justificación precisa del cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de protección contra incendios¹.
- * Plano de acometidas a las redes de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc.) grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas

¹ Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en el vigente Código Técnico de Edificación y en las restantes disposiciones vigentes.

acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

- * Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el "plano de emplazamiento" del proyecto. Los mismos requisitos se deberán cumplir en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
- * Si se prevé la implantación de usos de aparcamiento, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.
- * Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el "plano de emplazamiento" la posición del mismo.
- * Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben 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 con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.
- * La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones vigentes en la materia.

F.- Implantación de actividades.

a) *Implantación de actividades sujetas a licencia de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico de actividad, cuyo contenido se adecuará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. Dicho Proyecto incluirá, entre otros extremos:

- * Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:
 - Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con e).
 - Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.



- Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.
 - Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.
 - Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.
- * Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
- * Planos:
- Situación del local y de la edificación afectados.
 - Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
 - Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
 - Plantas, alzados y secciones acotados:
 - . Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
 - . Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
 - . Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 ó 1:100 o similar legible)
 - . Alzados y secciones acotados (escala 1/50 ó 1:100 o similar)
 - . Sección indicando alturas de los espacios y usos
 - . Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.
 - Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
 - Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
- * En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.
- b) *Implantación de actividades sujetas a comunicación previa de actividad clasificada.*

Se elaborará y entregará al Ayuntamiento:

- * Certificación expedida por técnico competente que acredite que la actividad y/o las instalaciones se adecuan al proyecto y a la documentación técnica presentada, así como el cumplimiento de los requisitos ambientales.
- * Acreditación de la cualificación técnica y/o profesional del redactor del proyecto técnico, en el supuesto de que éste no esté visado.
- * Proyecto técnico redactado por profesional competente, con el contenido siguiente:



- Memoria descriptiva y ambiental, que incluirá:
 - . Descripción del local (superficies, útiles y construidas, totales y parciales según usos, así como accesos y posición del local dentro del edificio y su comunicación con e).
 - . Descripción de la actividad (objeto; características técnicas propias de su desarrollo o proceso productivo; maquinaria; combustibles; instalaciones higiénicas; etc.) y de las medidas implantadas para minimizar el posible impacto de la actividad en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
 - . Descripción y características técnicas de la maquinaria necesaria para el funcionamiento de la actividad y, en su caso, de las instalaciones previstas para ventilación y/o climatización del local.
 - . Antecedentes del local o actividad, describiendo y especificando si es nueva, o si se trata de reforma o legalización de una ya preexistente.
 - . Justificación del cumplimiento normativo de aplicación: planeamiento urbanístico; accesibilidad; protección contra incendios; normas sanitarias; etc.
 - . Aportación de las correspondientes autorizaciones y puestas en servicio de instalaciones, maquinaria, etc. previstas en las disposiciones vigentes (seguridad industrial para las instalaciones sometidas a reglamentos específicos: instalación eléctrica; instalación térmica; instalación de gas; etc.).
- Fotografía/as en color del local y de la fachada o fachadas afectadas de la edificación.
- Planos:
 - . Situación del local y de la edificación afectados.
 - . Ubicación del local en la edificación afectada la actividad (escala 1:2000 o similar, mínima 1:5000).
 - . Emplazamiento del local afectado en relación con viviendas y pabellones colindantes (escala 1:500 o similar).
 - . Plantas, alzados y secciones acotados:
 - * Planos del estado actual y reformado de todos los niveles que conforman el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
 - * Distribución y usos con cotas y superficies de las distintas dependencias que componen el local (escala. 1/50 ó 1:100 o similar).
 - * Instalaciones: ventilación, climatización, maquinaria, protección de incendios, saneamiento, fontanería, electricidad... (escala 1/50 ó 1:100 o similar legible)
 - * Alzados y secciones acotados (escala 1/50 ó 1:100 o similar)
 - * Sección indicando alturas de los espacios y usos
 - * Sección trazada por su acceso y cotas de rasante.
 - . Fachadas afectadas en su estado actual y reformado (escala 1/50 o similar).
 - . Otros planos que, en atención a las características de la actividad se estimen adecuados.
- En caso de que el local o edificio esté incluido en el listado de edificios y elementos catalogados, se deberá aportar documentación justificativa del cumplimiento del régimen de protección de la edificación afectada.

G.- Licencias en suelo no urbanizable.

- * En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, así como en las disposiciones legales vigentes.
- * En los planos de estado actual y de emplazamiento se grafiará entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.
- * Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.
- * Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia¹.

H.- Primera utilización de edificios o instalaciones.

- * Copia de la licencia de obras.
- * Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.
- * Certificado de las diferentes instalaciones realizadas.
- * Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 o 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
- * Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.
- * Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.
- * Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección pública (con excepción de las tasadas municipales).
- * Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.
- * Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.
- * Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- * Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

¹ Departamento competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones.

- I.- En el supuesto de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplir los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Artículo 159.- Titularidad de las licencias y transmisión de las mismas.

- 1.- Se considerará titular de la licencia a quien por si o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
- 2.- El titular de la licencia ejecutará las previsiones autorizadas mediante la misma sometido al correspondiente control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.
- 3.- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
- 4.- La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

El nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de las licencias de obras o actividades que afecten a los bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

Artículo 160.- Tramitación de licencias.

- 1.- La tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, así como en este mismo Plan, incluidos los siguientes apartados de este artículo.
- 2.- Las solicitudes de licencias que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por la entidad competente en la materia.
- 3.- Las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previstas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las previsiones establecidas a ese respecto en este mismo documento (artículo 135, etc.).



- 4.- Siempre que el uso o actividad que se pretenda implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de actividad como a la de obras (en la medida en que ello sea acorde con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes).

Artículo 161.- Condiciones y garantías generales para la efectividad 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.- En el acto de otorgamiento de la licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos, se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses –en el caso de obras menores–, y de seis (6) meses y un (1) año –en el caso de obras mayores–. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

- 3.- 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 vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente, incluido el planeamiento urbanístico vigente.

- 4.- En todos los casos en los que se exige la presentación de 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 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.

- 5.- Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.
- 6.- En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.
- 7.- 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 o actividad como de obras, los trámites referentes a la correspondiente licencia 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 denegarse esa conexión por parte de las compañías suministradoras en tanto no se cuente con la citada licencia.

Artículo 162.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.

1.- Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, 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 y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla esa condición, la parcelación solicitada se tendrá por no materializada ni formalizada.



2.- Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad y la posibilidad del comienzo de las obras quedará supeditada a la presentación y autorización previas 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.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general para la presentación de documentación complementaria que, en su caso, resulte necesaria.

3.- Licencias de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales.

- * Las licencias de obras de implantación de actividades de carácter provisional o temporal se entenderán concedidas en todo caso por un período limitado y concreto.
- * Con carácter general, la autorización de los usos provisionales a los que se hace referencia en los artículos 36 y 37 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 se adecuará a los criterios establecidos en esos mismos artículos.
- * Las licencias de ejecución de ejecución de obras e implantación de instalaciones y usos provisionales no producirán efecto y, por ello, no podrán iniciarse las obras y actividades objeto de las mismas 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.

Previa justificación de su inidoneidad, por razones asociadas a las características y a la naturaleza de las correspondientes actuaciones, el Ayuntamiento podrá acordar la no aplicación de esa condición.

Artículo 163.- Abono de impuestos, tasas y derechos.

- 1.- La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades será la resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en las correspondientes Ordenanzas Fiscales vigentes.
- 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 aprovechamientos 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 164.- Garantías registrales.

- 1.- Se notificarán al Registro de la Propiedad, a los efectos de su correspondiente inscripción en él, las resoluciones de concesión de licencias urbanísticas que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el planeamiento urbanístico vigente, puedan y/o deban ser objeto de dicha inscripción.

En consonancia con lo anterior se notificarán, entre otras, al citado Registro de la Propiedad las resoluciones de concesión de licencias que conlleven la parcelación y/o la indivisibilidad de parcelas asociadas a actuaciones 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 la vigente legislación urbanística.

- 2.- Las segregaciones o divisiones de fincas situadas en suelo no urbanizable deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico asimismo vigente, a los efectos de la regulación del régimen de uso, edificación y parcelación de dichas fincas.

Las resoluciones municipales que conlleven ese tipo de segregaciones o divisiones serán notificadas al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción en él.

- 3.- Los gastos inherentes a la indicada inscripción registral serán abonados en todo caso por el beneficiario de la licencia.

Artículo 165.- Replanteo.

- 1.- En los casos en que así proceda, una vez cumplidos los requisitos exigidos para la plena efectividad de la misma, el titular de la licencia 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.
- 2.- 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 lo establecido en 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.

Dicho replanteo podrá realizarse tanto directa y materialmente en el terreno, como de manera digitalizada, mediante la utilización con ese fin de los correspondientes mecanismos y coordenadas de esa naturaleza. La utilización de dicha sistemática digital se adecuará en todo caso a los criterios que determine a ese respecto el Ayuntamiento.



- 3.- El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director o directores de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la hora previstas para el levantamiento del acta 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 y/o en la normativa urbanística vigente.

- 4.- En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Ayuntamiento, previa valoración de la problemática planteada por parte de los servicios técnicos municipales, adoptará las decisiones que estime oportunas para dar respuesta a la misma, incluidas las modificaciones a introducir con ese fin.

Artículo 166.- Cambio en la dirección de obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes (promoción o técnico afectado), con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 167.- Modificaciones del contenido de las licencias.

Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos municipales.

Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, y, en concreto, si puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

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.

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.

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 168.- Prórroga de las licencias.

Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de las actuaciones objeto de una licencia municipal por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado, planteada quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 169.- Caducidad de las licencias.

- 1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes supuestos:
 - * 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.
 - * En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por un valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
 - * 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.
 - * Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses contados a partir de su iniciación.
Dichas 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.
 - * Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.
- 2.- Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades objeto de las correspondientes licencias (industriales, terciarios, equipamentales, etc.) caducarán al paralizarse su ejercicio o desarrollo 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.
- 3.- Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 170.- Deber de reparación y limpieza.

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 mantener éstos en las debidas condiciones de limpieza.



Artículo 171.- Abandono 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 para como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 172.- 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 aquella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas, en su caso, por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a dicha entidad, y, en su caso, solicitará la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- * Adecuación de las obras ejecutadas a las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, debiendo encontrarse sus instalaciones en perfecto estado de funcionamiento.
 - * Ejecución, en las condiciones establecidas, de las obras de urbanización complementarias exigidas, en su caso.
 - * Reparación de los desperfectos ocasionados, en su caso, en las vías y espacios públicos, dejando éstos en las adecuadas condiciones de limpieza.
- 2.- La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, de los locales y espacios destinados a actividades que la requieran, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.
 - 3.- 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 suspenderse el procedimiento, indicando al petitionerario 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.

- 4.- 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, suministro de gas, en su caso, etc.).



Artículo 173.- Inspección de las obras y de los usos

- 1.- Cualquier técnico municipal tendrá libre acceso a las obras, mientras se trabaje en éstas, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados para comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las ordenanzas y de los reglamentos aplicables.
- 2.- El documento de otorgamiento de la licencia y el proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en y/o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.
- 3.- En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento, la finalización de las fases de obra siguientes con vistas a su inspección por los técnicos municipales:
 - * Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
 - * Terminación de la estructura del techo de planta baja.
 - * Terminación de la estructura de cubierta.

En cada caso, los servicios técnicos municipales comprobarán el cumplimiento de las condiciones establecidas a ese respecto en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones podrán solicitar la recomposición de las referencias de replanteo si estas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas.

Artículo 174.- Extracción, depósito y transporte de escombros

- 1.- La extracción de escombros de los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y su depósito en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.
- 2.- 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.

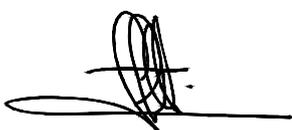
Artículo 175.- Condiciones formales de presentación y entrega al Ayuntamiento de los proyectos de edificación, ejecución de obras e implantación de actividades, a los efectos de la solicitud de licencia municipal.

- 1.- Los proyectos de edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes), ejecución de obras e instalaciones, implantación de actividades, etc. que se presenten ante el Ayuntamiento a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal serán entregados al mismo tanto en soporte papel como en soporte digital.
- 2.- Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados 3 y 4, se entregará al Ayuntamiento una (1) copia en papel de los citados proyectos.



- 3.- También con carácter general, tratándose de solicitudes de implantación de licencias de actividad se presentarán en cada caso 3 copias del correspondiente proyecto.
- 4.- En el supuesto de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se presentarán, además, las copias del proyecto que se estimen necesarias en cada caso, con el consiguiente aumento de las mencionadas en los párrafos anteriores.
- 5.- Por su parte, la entrega de las copias de esos mismos proyectos en soporte digital se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios:
- * Se entregará una (1) copia digital del proyecto que, en su caso y siempre que la concesión de la licencia municipal se condicione a la inclusión de reajustes en él, se complementará con la entrega de otra en la que se incluyan y/o refundan dichas condiciones.
 - * En lo referente a sus características y condiciones (tipo de soporte; programa informático; organización y sistematización del contenido tanto literario como gráfico; etc.), dicha copia digital se adecuará a los criterios que con ese fin estime adecuados el Ayuntamiento, y, en concreto, a los establecidos en el protocolo que para ello se elabore y apruebe.

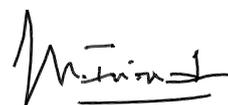
En Donostia/San Sebastián, Abril de 2020.



Fdo.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo

