

|  |           |
|--|-----------|
| <b>0. TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL</b> .....                       | <b>4</b>  |
| Artículo 1.    Ámbito de aplicación.....   | 4         |
| Artículo 2.    Condiciones de vigencia.....  | 4         |
| Artículo 3.    Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos.....  | 4         |
| <b>INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMACIÓN</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>ORDENACION</b> .....  | <b>4</b>  |
| Artículo 4.    Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General .....   | 5         |
| Artículo 5.    Modificación del Plan General .....   | 6         |
| Artículo 6.    Condiciones para la revisión del Plan General.....  | 7         |
| <b>1. TITULO PRIMERO. RÉGIMEN DE CALIFICACION URBANÍSTICA DEL SUELO</b> .....  | <b>8</b>  |
| 1.1.    CAPITULO 1. USOS URBANISTICOS .....  | 8         |
| Artículo 7.    Sistematización general de los usos urbanísticos.....   | 8         |
| Artículo 8.    Contenido de los usos urbanísticos.....   | 10        |
| 1.2.    CAPITULO 2 RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION GLOBAL   | 22        |
| Artículo 9.    Las zonas globales y su sistematización.....  | 22        |
| <b>C.- ZONA RURAL</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>D.- ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES</b> .....   | <b>22</b> |
| <b>D.1. ZONAS DE SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN VIARIA</b> .....  | <b>22</b> |
| <b>E.- ZONAS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES</b> .....   | <b>22</b> |
| Artículo 10.    Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales.....   | 23        |
| 1.3.    CAPITULO RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA.....                                 | 32        |
| Artículo 11.    Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización.....   | 32        |
| <b>B.2. PARCELAS DE USO TERCIARIOS</b> .....   | <b>32</b> |
| <b>C. PARCELAS DE USOS RURALES</b> .....   | <b>32</b> |
| <b>F.- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b> .....  | <b>33</b> |
| Artículo 12.    Régimen general de edificación, uso, y dominio de las zonas de uso pormenorizado .....                                 | 33        |
| 1.4.    CAPITULO RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACION URBANÍSTICA.....  | 48        |
| Artículo 13.    La calificación global y su determinación.....   | 48        |
| Artículo 14.    Vinculación normativa y régimen de reconsideración de la calificación global.....                                      | 48        |
| Artículo 15.    Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada.....   | 50        |
| Artículo 16.    Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.....                                      | 51        |
| Artículo 17.    Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.....                                 | 52        |
| Artículo 18.    Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada.....           | 52        |
| Artículo 19.    Planeamiento en el suelo no urbanizable.....   | 53        |
| Artículo 20.    Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.....  | 54        |
| 1.5.    CAPITULO 5 RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA .....                                    | 55        |
| Artículo 21.    Sistematización y régimen general de regulación de la edificabilidad.....  | 55        |
| <b>2. TITULO SEGUNDO. REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</b> .....   | <b>57</b> |
| 2.1.    CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO.....   | 57        |
| Artículo 22.    Artículo 23.Régimen de Clasificación del Suelo.....  | 57        |
| Artículo 23.    El suelo urbano y sus categorías.....  | 57        |
| Artículo 24.    El suelo urbanizable.....  | 59        |
| Artículo 25.    El suelo no urbanizable.....   | 59        |
| Artículo 26.    Derechos y deberes del propietario del suelo urbano consolidado.....   | 59        |
| Artículo 27.    Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.....     | 59        |
| Artículo 28.    Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización..... | 60        |
| Artículo 29.    Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable.....  | 60        |
| 2.2.    CAPITULO 2. RÉGIMEN DE EJECUCION JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....   | 60        |
| Artículo 30.    Criterios generales.....   | 60        |
| Artículo 31.    Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.....  | 61        |
| Artículo 32.    Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.....                             | 62        |

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| Artículo 33. | Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.....   | 62        |
| 2.3.         | <b>CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD .....</b>   | <b>63</b> |
| Artículo 34. | Criterios generales.....  | 63        |
| Artículo 35. | Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano. ....  | 64        |
| Artículo 36. | Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable. ....  | 64        |
| 2.4.         | <b>CAPITULO 4. RÉGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION .....</b>  | <b>64</b> |
| Artículo 37. | Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.....   | 64        |
| Artículo 38. | Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.....   | 65        |
| Artículo 39. | Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.....  | 65        |
| Artículo 40. | Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.....  | 66        |
| 2.5.         | <b>CAPITULO 5. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN .....</b>   | <b>66</b> |
| Artículo 41. | Artículo 42.Ejecución de la edificación en suelo urbano. ....   | 66        |
| Artículo 42. | Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable. ....   | 68        |
| Artículo 43. | Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable. ....  | 68        |
| Artículo 44. | Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.....   | 69        |
| Artículo 45. | Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable. ....   | 71        |
| <b>3.</b>    | <b>TITULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES .....</b>   | <b>71</b> |
| 3.1.         | <b>CAPITULO 1 DEFINICIONES BASICAS Y CRITERIOS GENERALES .....</b>  | <b>71</b> |
| Artículo 46. | Artículo 47.Términos y conceptos diversos y definición de los mismos. ....  | 71        |
| Artículo 47. | Criterios de cómputo de la edificabilidad física.....   | 73        |
| Artículo 48. | Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación. ....   | 73        |
| Artículo 49. | Criterios para la medición de la altura de edificación. ....  | 73        |
| Artículo 50. | Condiciones de edificación de carácter general. ....  | 74        |
| 3.2.         | <b>CAPITULO CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Parcelas A).....</b>              | <b>74</b> |
| Artículo 51. | Alineaciones de la edificación.....   | 74        |
| Artículo 52. | Rasantes.....   | 75        |
| Artículo 53. | Fondo máximo de la edificación. ....  | 75        |
| Artículo 54. | Altura de los edificios y numero de plantas. ....   | 75        |
| Artículo 55. | Cubiertas.....  | 75        |
| Artículo 56. | Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos. a) Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas). ....                         | 75        |
| Artículo 57. | Patios.....   | 76        |
| Artículo 58. | Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.....   | 77        |
| Artículo 59. | Régimen general de los usos autorizados. 1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda o residencia comunitaria. .... | 77        |
| Artículo 60. | Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano. ....  | 77        |
| Artículo 61. | Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta. ....  | 78        |
| Artículo 62. | Condiciones de uso de las plantas altas. ....   | 78        |
| Artículo 63. | Condiciones de uso de las plantas bajocubierta. ....  | 78        |
| Artículo 64. | Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante. ....   | 79        |
| Artículo 65. | Condiciones generales. ....   | 79        |
| Artículo 66. | Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.....   | 79        |
| Artículo 67. | Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados.....   | 82        |
| Artículo 68. | Condiciones de los locales destinados a garajes. ....   | 83        |
| Artículo 69. | Condiciones generales. ....   | 84        |
| Artículo 70. | Acabado e instalaciones mínimas de los locales. ....  | 84        |
| Artículo 71. | Instalaciones de saneamiento. ....  | 85        |
| Artículo 72. | Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.....   | 86        |
| Artículo 73. | Control de vibraciones y ruidos. ....   | 87        |
| Artículo 74. | Condiciones generales. ....   | 88        |
| Artículo 75. | Protección de huecos. ....  | 88        |
| Artículo 76. | Salidas a tejados y cubiertas. ....   | 88        |
| Artículo 77. | Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones. ....  | 88        |
| Artículo 78. | Tratamiento de cubiertas. ....  | 89        |
| Artículo 79. | Tratamiento de los muros medianeros. ....   | 89        |
| Artículo 80. | Tratamiento de los tendedores. ....   | 89        |
| Artículo 81. | Tratamiento de fachadas en plantas bajas.....   | 89        |
| Artículo 82. | Rótulos y anuncios luminosos. ....  | 90        |
| Artículo 83. | Separaciones y cierres de fincas.....   | 90        |
| Artículo 84. | Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante. ....  | 90        |
| Artículo 85. | Régimen general de dominio.....   | 90        |
| Artículo 86. | Condiciones relativas a las servidumbres de uso publico. ....   | 90        |
| Artículo 87. | Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas. ....  | 91        |
| Artículo 88. | Servidumbres entre parcelas.....  | 91        |
| Artículo 89. | Vinculaciones de propiedad obligatoria. ....  | 92        |
| 3.3.         | <b>CAPITULO 3. -ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL .....</b>   | <b>92</b> |
| Artículo 90. | Condiciones generales de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación. ....  | 92        |
| Artículo 91. | Condiciones generales de uso. ....  | 93        |

|               |   |            |
|---------------|---|------------|
| Artículo 92.  | Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.  | 94         |
| 3.4.          | <b>CAPITULO 4. -ORDENANZAS REGULADORES DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE USO TERCARIO</b>   | <b>95</b>  |
| Artículo 93.  | Condiciones generales de la edificación.  | 95         |
| Artículo 94.  | Condiciones generales de uso.   | 95         |
| Artículo 95.  | Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.  | 95         |
| 3.5.          | <b>CAPITULO 5. -ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS</b> | <b>95</b>  |
| Artículo 96.  | Condiciones generales de edificación.   | 95         |
| Artículo 97.  | Condiciones generales de uso.   | 96         |
| Artículo 98.  | Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.   | 96         |
| 3.6.          | <b>CAPITULO 6. -ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>   | <b>96</b>  |
| Artículo 99.  | Régimen de edificación.   | 96         |
| Artículo 100. | Condiciones generales de edificación y urbanización.  | 96         |
| Artículo 101. | Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.   | 98         |
| Artículo 102. | Artículo 103. Explotaciones agroganaderas.  | 99         |
| Artículo 103. | Usos agrarios no profesionalizados. Unidades de cultivo existentes.   | 102        |
| Artículo 104. | Usos forestales.  | 102        |
| Artículo 105. | Usos vinculados a obras públicas.   | 102        |
| Artículo 106. | Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.   | 103        |
| Artículo 107. | Usos terciarios.  | 103        |
| <b>4.</b>     | <b>TITULO CUARTO. -NORMAS PARA LA PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA</b>  | <b>103</b> |
| Artículo 108. | Protección e integración medioambiental.  | 103        |
| Artículo 109. | Carreteras y caminos rurales.   | 104        |
| Artículo 110. | Pistas para vehículos.  | 104        |
| Artículo 111. | Protección de aguas superficiales.  | 104        |
| Artículo 112. | Protección de aguas subterráneas.   | 104        |
| Artículo 113. | Fauna.  | 105        |
| Artículo 114. | Integración paisajística.   | 105        |
| Artículo 115. | Acondicionamiento del terreno.  | 105        |
| Artículo 116. | Publicidad.   | 105        |
| <b>5.</b>     | <b>TITULO QUINTO. NORMAS DIVERSAS DE CARACTER SECTORIAL</b>   | <b>105</b> |
| 5.1.          | <b>CAPITULO 1. -NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS</b>     | <b>105</b> |
| Artículo 117. | Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.  | 105        |
| Artículo 118. | Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.   | 105        |
| Artículo 119. | Mantenimiento.  | 106        |
| 5.2.          | <b>CAPITULO 2. -NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y NATURALISTICO</b>                                     | <b>106</b> |
| Artículo 120. | Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.   | 106        |
| Artículo 121. | Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.  | 106        |
| Artículo 122. | Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.  | 106        |
| Artículo 123. | Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.   | 107        |

**0. TITULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL**

**Artículo 1.       Ámbito de aplicación.**

Este Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Irura.

**Artículo 2.       Condiciones de vigencia.**

1. Con carácter general, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, en las condiciones expuestas a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Irura aprobadas definitivamente, mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 10 de Junio de 2.008, y a las determinaciones contenidas en ellas.

2. De igual manera, en las condiciones expuestas tanto en este artículo, se derogan los planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle, promovidos y aprobados en desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias, incluidas las previsiones contenidas en todos ellos, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan.

3. La nulidad, anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia con aquellas.

4. En el supuesto de detectarse contradicciones entre, por un lado, las previsiones de este Plan General escritas en castellano, y, por otro, las escritas en euskera, se estará a lo resultante de las primeras, dado que la versión escrita en euskera es una traducción de la escrita en castellano.

**Artículo 3.       Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos.**

1. El presente Plan General está constituido por los siguientes documentos:

**INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO**

- Documento 1.- Memoria Información
- Documento 2.- Fichas Areas
- Documento 3.- Planos
- Documento 4.- Diagnóstico

**ORDENACION**

- Documento 1.- Memoria de Ordenación.
- Documento 2.- Normativa General.
- Documento 3.- Fichas Urbanísticas
- Documento 4.- Planos
- Documento 5.- Catálogo
- Documento 6. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental
- Documento 7. Estudio de viabilidad Económico-Financiera.
- Documento 8. Memoria de sostenibilidad económica
- Documento 9. Justificación del cumplimiento de los estándares de edificabilidad urbanística
- Documento 10. Resumen ejecutivo

2. Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de documentos reseñado en el epígrafe anterior, son el Documento 2 Normas Urbanísticas Generales, 3 Normativa Pormenorizada Fichas Urbanísticas, el Documento 4, Planos de Ordenación, el Documento nº 5 Catálogo y el Documento nº 6 Estudio de Impacto Ambiental (Capítulos 6 y 7) los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación urbanística de la totalidad del Municipio.

3. Con carácter general, las divergencias que, en su caso, 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 vigente (se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo).

A ese respecto, las interpretaciones y mediciones que se realicen sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel de los mismos.

En caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter fundamentalmente gráfico, como la medición de ámbitos (zonas globales; zonas pormenorizadas; parcelas; clases y categorías de suelo; ámbitos de ejecución urbanística de cualquier naturaleza; etc.), la determinación de alineaciones y rasantes, etc., prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del Plan General.

4. Las determinaciones constituidas por la calificación del suelo, la clasificación del suelo, y la división en áreas establecidas en el Documento 4 —Planos de Ordenación— Normas Urbanísticas, así como la edificabilidad urbanística establecida, en base al techo edificable tendrán carácter normativo estructural.

5. El grado de vinculación normativa que afecta a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenida en las Fichas Urbanísticas, queda especificado en la Ficha Urbanística de cada Área.

6. Aquellas otras determinaciones de ordenación que se hayan adoptado por este Plan General a título orientativo o de referencia podrán ser alteradas por el planeamiento pormenorizado previsto en cada caso.

Sin embargo, la variación de las mismas deberá basarse siempre en motivos de interés general y no desvirtuará los criterios básicos de ordenación adoptados por esas Normas para la correspondiente parte del territorio.

A tales alteraciones se les exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de su conveniencia y oportunidad, tanto en el Proyecto que las proponga como en los acuerdos aprobatorios correspondientes.

#### **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, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en este Plan General los cinco tipos de determinaciones siguientes:

- Determinaciones de ordenación estructural.
- Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- Determinaciones superpuestas a la ordenación urbanística.
- Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.
- Otras determinaciones.

2. La modificación de esas determinaciones se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

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

- Este Documento «2 Normas Urbanísticas Generales», salvo las que, conforme a lo indicado en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.
- El epígrafe 3. Régimen Urbanístico Estructural» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «3 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».
- Los planos del documento «0.3. Plano de Zonificación global».

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general.

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

- Este Documento «2 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- El epígrafe 4. Régimen Urbanístico Pormenorizado» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «3 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».
- Los planos del documento «0.4. Planos de zonificación pormenorizada».

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial), bien de un estudio de detalle, en atención a los criterios reguladores del campo de intervención de los mismos, establecidos tanto en la legislación vigente como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan.

De igual manera, su modificación podrá acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración del rango y la naturaleza pormenorizada de las citadas determinaciones, salvo que, por razones debidamente justificadas, se estime conveniente la alteración del propio rango.

5. Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en:

- El epígrafe 5. Régimen específico de ejecución urbanística» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «3 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».

El rango normativo de esas previsiones es el establecido en cada caso en la legislación vigente, así como, en desarrollo de la misma, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas previsiones se ajustará a los criterios establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.

6. Las determinaciones o condiciones superpuestas a las anteriores son las resultantes:

— Bien de disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser objeto de la necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución.

Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

— Bien de propuestas propias de este mismo Plan General.

Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en este Plan.

Dichas determinaciones son, en concreto, las contenidas en:

- Este Documento «2 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- Las previsiones del epígrafe 6. Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «3 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)», del documento «2. Normas Urbanísticas».
- Los planos del documento «0.2. Zonificación de suelo no urbanizable».

A los efectos de la modificación de esas determinaciones se estará a lo dispuesto en cada caso bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidas, bien en este mismo Plan General.

7. Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc., se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas.

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

De igual manera, en los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones se estará a lo establecido en cada caso en esas otras disposiciones o instrumentos.

8. A las determinaciones anteriores se suman otras específicas, como las relacionadas con el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, que tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas tanto en la legislación vigente como en este Documento.

## **Artículo 5. Modificación del Plan General.**

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente (Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos en, entre otros, los artículos 103 y 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

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

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

2. Incremento de la edificabilidad urbanística.

A. Todo proyecto de revisión parcial o de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el citado artículo 105).

B. Además de las dotaciones previstas en la legislación vigente (espacios libres, etc.), y con independencia del uso de la zona o parcela afectada, dicho incremento de edificabilidad será complementado con una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, acorde con la ratio establecida para los distintos usos bien en el planeamiento urbanístico bien en las Ordenanzas municipales que pudieran redactarse al efecto.

3. Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos de su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 107 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006).

**Artículo 6. Condiciones para la revisión del Plan General.**

1. Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar 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, se procederá a su revisión integral en los siguientes casos:

A. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación de pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones siempre que la población de Irura supere los 2.250 habitantes.

B. En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70% de las nuevas viviendas planificadas.

C. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la recalificación y la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación de pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en lo referente a la clasificación cuando la superficie de los nuevos terrenos que, estando previamente clasificados como no urbanizables, se incorporen al área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) supere en un 25% a la superficie de dicha área resultante de las previsiones de este Plan General.

D. 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.

2. Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que 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 (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el apartado «2» del artículo 102 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006), y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

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.

## **1. TITULO PRIMERO. RÉGIMEN DE CALIFICACION URBANÍSTICA DEL SUELO**

### **1.1. CAPITULO 1. USOS URBANISTICOS**

#### **Artículo 7. Sistematización general de los usos urbanísticos.**

##### **1. Sistematización básica de los usos urbanísticos.**

A los efectos de su sistematización se distinguen los siguientes usos:

- Usos Residenciales.
- Usos de Actividades económicas
- Usos Rurales.
- Usos de Comunicaciones.
- Usos de Espacios Libres.
- Usos de Equipamiento Comunitario.
- Usos de Infraestructuras de Servicios.

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

A. A los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las zonas de uso pormenorizado se diferencian las siguientes modalidades de usos:

— Usos característicos:

Se consideran como tales los usos característicos o predominantes de una zona de uso global o zona de uso pormenorizado en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.

— Usos compatibles o admisibles:

Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona de uso global o zona de uso pormenorizado en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquellos, y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.

— Usos prohibidos.

Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona de uso global o en una zona de uso pormenorizado, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

B. Se consideran usos asimilados a otro uso aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de este otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de éste último (Ejemplos de usos asimilados a otro(s) de referencia: El despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda; los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales; etc.).

En concreto, tienen la condición de usos asimilados los que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente.

C. Se consideran usos auxiliares de otros usos (principales) los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. De ahí que la implantación de aquellos se produzca de forma funcionalmente integrada con el uso principal, en una misma parcela (En una zona de uso global o zona pormenorizada determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como autónomo –p.e.: El uso de vivienda en las zonas de equipamiento–).

A su vez, dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible.

D. Se considera que un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta de forma independiente (Es una zona de uso global o zona pormenorizada determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como autónomo –p.e.: el uso de vivienda en las zonas de equipamiento–).

E. La consideración de un uso como característico o compatible en una zona supondrá la autorización implícita en la misma de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de zonas.

F. Con carácter general, los usos asimilados y auxiliares tendrán como referencia otros usos que, en el contexto de la regulación del régimen de uso de la zona global o zona pormenorizada tengan la condición de usos característicos o compatibles.



Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso y con la debida justificación, se estimen oportunas, la condición de uso asimilado o auxiliar no podrá extenderse a otros usos que tengan esa misma naturaleza.

G. La aplicación de la citada condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos expresamente previstos en este Plan, no autorizándose su aplicación en los restantes casos.

H. En las diferentes zonas de uso global integradas por terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el régimen de Calificación Global establecido en esta Normativa, se considerarán compatibles o admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos regulados en el siguiente artículo, siempre que su implantación resulte compatible con la naturaleza y el destino funcional de aquellas.

A su vez, su implantación, bien con carácter autónomo bien como usos auxiliares, en zonas globales integradas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable se entenderá asociada a la previa y debida justificación tanto de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico de las mismas, con los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y con las restantes disposiciones legales vigentes en su caso en ellas, como de la necesidad de su implantación en tanto en esas zonas como en el medio rural. En particular, la citada autorización general de los citados usos de servicios básicos no se entenderá extendida ni a las zonas rurales de protección especial, ni a los cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos, ni a los ámbitos sujetos a condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que deban ser objeto de preservación. En estos casos, la viabilidad o no de implantar los citados usos de servicios básicos deberá ser objeto de la correspondiente evaluación específica, en el contexto de las disposiciones legales y del régimen urbanístico vigentes.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la citada zona cuente tanto con los necesarios servicios urbanos, como con los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente.

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación peatonal y rodada (tanto motorizada como no motorizada).
- Aparcamiento.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios.

### 3. Condiciones aplicables a los usos autorizados (característicos y compatibles).

La consideración de un uso urbanístico como característico o compatible 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.

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación de las mismas establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en la materia (Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo; etc.).

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 pormenorizada establecida por el 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.
- Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

Y eso, aún cuando la implantación de dichas instalaciones haya sido autorizada expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, su autorización podrá ser complementada con la imposición, en la correspondiente licencia municipal, de obligaciones singulares que permitan dar respuesta y/o corregir los conflictos señalados.

### 4. Usos no previstos.

Tanto la sistematización de usos expuesta en este artículo, como el desarrollo de la misma expuesto en el artículo siguiente, constituyen una definición abierta y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

De igual manera, con similar criterio podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona determinada.

A tales efectos, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, Ordenanzas municipales específicas para reajustar y complementar dichas sistematización y regulación, siempre que la misma contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.

**Artículo 8. Contenido de los usos urbanísticos.**

1. Uso residencial o de vivienda.

A. Uso de vivienda.

a) Con carácter general, se entiende por uso residencial o de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

b) También con carácter general, se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

- Los portales, trasteros, tendederos, jardines privados y otros similares.
- El uso de garaje o guarda de vehículos, en todas sus categorías.
- 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, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).

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 planeamiento urbanístico bien en los instrumentos complementarios del mismo.

c) Se considerarán como usos asimilados al uso de vivienda:

- Los usos industriales de 1.ª categoría.
- Las oficinas y los despachos profesionales.

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 m<sup>2</sup>(u) - superficie útil-.

B. Uso de residencial colectiva.

Se entiende por uso de residencia colectiva el alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido con carácter no asistencial, en régimen de titularidad privada.

Se consideran como tales las residencias de ancianos, las residencias universitarias, los colegios mayores, los albergues, los conventos, las comunidades religiosas, y otros de condiciones y naturaleza similares a los anteriores.

Tienen la condición de usos auxiliares los considerados como tales en relación con el uso de vivienda.

A su vez, los usos industriales de 1.ª categoría y los de oficinas y despachos profesionales, estos últimos ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia, tienen la condición de usos asimilados.

En atención a su naturaleza, es susceptible de ser considerado asimismo como uso de equipamiento privado.

2. Usos de actividades económicas.

2.1. Usos industriales.

A. Se consideran como tales las siguientes actividades:

- Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, 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 de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Se incluyen entre ellas las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable - estructura de perfiles metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

\*Las industrias agrarias y forestales vinculadas a explotaciones de esa naturaleza que tienen como fin la primera transformación de los productos asociados a las mismas en aquellos casos en que se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y se garantice dicha dependencia con carácter predominante.

— Las industrias de servicio público como, en todo caso, los crematorios, y, en su caso, los tanatorios, siempre que, estos últimos, en atención a sus características, no puedan / deban ser considerados bien como usos terciarios de carácter asistencial, bien como usos de equipamiento de esa misma naturaleza.

— Las actividades de creación, administración, explotación, etc. de recursos y servicios (creación y suministro de energía eléctrica, bien mediante la utilización de energías renovables, bien mediante otras técnicas, incluidas las que conlleven la eficiencia y el ahorro energético –placas fotovoltaicas; etc.; creación, explotación, suministro, etc. de combustibles; administración, gestión, etc. de residuos; etc.), así como las de implantación de instalaciones asociadas a esos servicios, siempre que sean desarrolladas en condiciones que justifiquen su consideración como actividades económicas de carácter industrial.

— Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.

— En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Con carácter general, 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.; garajes 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.

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. Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio y al ambiente en general:

a) Categoría 1.<sup>a</sup>:

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 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil–.

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.

No se considerarán como de primera categoría los usos industriales que, pese a ocupar locales y espacios con superficie inferior a la citada, conlleven molestias o peligro en atención a, entre otros extremos, la carga de fuego asociada a la propia actividad.

b) Categoría 2.<sup>a</sup>:

Se trata de actividades industriales que, en términos generales, se estiman compatibles y admisibles en los entornos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de en 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/m<sup>2</sup>(u) –superficie útil–; utilizar una superficie menor de 250 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil–.

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas y automóviles. No así los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil.

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.

c) Categoría 3.<sup>a</sup>:

Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> por incumplir alguno de los requisitos exigidos para las mismas, así como, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, aquellas que cumplan cualquiera de estas condiciones:

— Actividades industriales que, en general y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o en contigüidad con los mismos.

— Actividades industriales de tamaño pequeño o medio -superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m<sup>2</sup>(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m<sup>2</sup>(t).

En concreto, se incluirán en esta categoría: Los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automovil; los crematorios; las industrias agrarias de menos de 2.000 m<sup>2</sup>(t); las actividades cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, etc.; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o, talleres de reparación de «2.<sup>a</sup>» categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de «2.<sup>a</sup>» categoría.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen en este Plan, así como las que, en su caso y previa justificación, determine el planeamiento pormenorizado, los usos industriales de categoría 3.<sup>a</sup> se implantarán exclusivamente en zonas globales de uso industrial.

Algunas de las citadas salvedades son concretamente las siguientes:

— En zonas globales destinadas a otro tipo de actividades económicas, en las condiciones establecidas tanto en este Plan como en el planeamiento pormenorizado.

— En sus variantes de estaciones de servicio (las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas) y de unidades de suministro de combustible también podrán implantarse tanto en zonas globales de carácter urbano no industriales, como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, siempre que, en este último caso, estén calificados como sistema general viario, o sean colindantes con este.

— En su variante de industrias agrarias también podrán implantarse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Asimismo, actividades como los talleres de reparación de motocicletas y automóviles con servicios de reparación de chapa y pintura, las carpinterías, y aquellas otras que, en atención a su naturaleza y al servicio que presten al entorno urbano, se estimen adecuadas, podrán autorizarse en zonas globales diversas de las industriales, incluidas las residenciales, siempre que, complementariamente, y entre otros extremos:

\*Se prevea expresamente su implantación, bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales.

\*Se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conlleve efectos nocivos y perjudiciales en el entorno.

\*Su implantación en las citadas zonas sea sinónimo de diversificación y riqueza del medio y del modelo urbano de las mismas.

Con ese fin, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan bien el promovido en su desarrollo) y, en su caso, las Ordenanzas municipales que pudieran ser aprobadas, determinarán las medidas de ordenación, construcción e implantación de las citadas edificaciones y usos que en cada caso se estimen adecuadas para la consecución de los indicados objetivos.

#### d) Categoría 4.<sup>a</sup>

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

Así se incluirán en esta categoría, las actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3.<sup>a</sup> categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades. Con la salvedad de las que por sus características deban considerarse como industrias de categoría 5.<sup>a</sup>, forman parte de ellas, entre otras y en todo caso, las industrias agrarias de más de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial.

La vivienda del guarda (1 viv. por parcela) de la o las correspondientes instalaciones industriales podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente ámbito urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

#### e) Categoría 5.<sup>a</sup>:

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario -superficie de parcela superior a 20.000 m<sup>2</sup>- o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, en las condiciones establecidas para las industrias de categoría «4.<sup>a</sup>», e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

La vivienda del guarda (1 viv. por parcela) de la o las correspondientes instalaciones industriales podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

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:

— 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.

— 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 este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a uso de garaje auxiliar.

## 2.2. Usos terciarios.

A. Se consideran como tales las actividades de carácter lucrativo siguientes:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficina.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario.
- Uso asistencial.
- Uso sociocultural.
- Uso docente.
- Uso deportivo.
- Uso de campamentos turísticos.

B. Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: Hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales y asimilados, aparthoteles, etc.

Se consideran como usos auxiliares y anejos del uso hotelero: Una (1) vivienda por instalación hotelera; el uso de garaje, que, en cualquier caso, podrá ser regulado de manera específica en cada supuesto.

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

C. 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 al público: Peluquerías, salones de belleza, tintorerías, recogida y entrega de prendas, etc.
- Otras actividades similares a las anteriores.
  - Los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

La implantación de los usos comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías. En todo caso, y de conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m<sup>2</sup>; y Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m<sup>2</sup>.

En todo caso, la implantación del uso de garaje anejo o vinculado al uso comercial en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los comerciales deberá regularse de forma diferenciada e independiente, y no de forma directa y automática como uso auxiliar de genéricos de los usos de esa parcela.

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:

a) Categoría 1.<sup>a</sup>:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil–, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos –aceras, jardines, áreas peatonales y otros–, y, en su caso, privados.

Se podrá autorizar su implantación en esos espacios, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

b) Categoría 2.<sup>a</sup>:

Actividades comerciales que ocupen más de 25,00 m<sup>2</sup>(u) y menos de 300 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil–, 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.

c) Categoría 3.<sup>a</sup>:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m<sup>2</sup>(u) y menos de 750 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil–.

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

Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública, que, en su caso, podrá ser compartido por diversas instalaciones comerciales.

d) Categoría 4.<sup>a</sup>:

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil– y tengan menos de 2.000 m<sup>2</sup>(t) de superficie de techo.

Su implantación en zonas globales destinadas a actividades económicas diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada en las condiciones reguladoras del régimen urbanístico de las mismas.

Por su parte, su implantación en las zonas globales destinadas a usos residenciales diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada en las condiciones establecidas en el mismo, resultantes de, por un lado, el régimen urbanístico general de dichas zonas, y, por otro, el régimen urbanístico específico del ámbito en el que se pretendan emplazar, fijado en las correspondientes Normas Particulares del mismo.

Complementariamente, a los efectos de su autorización e implantación en dichas zonas globales residenciales, se diferenciarán las actividades comerciales que, en atención a la específica actividad a la que se destinen y pese a precisar de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) no generen molestias a, en concreto, las viviendas existentes en el entorno afectado, de aquellas otras actividades comerciales que sí generan molestias a dichas viviendas.

Los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de los locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o el Ayuntamiento en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal, podrán condicionar su implantación a la cumplimentación de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos.

e) Categoría 5.ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

Su implantación en zonas globales destinadas a actividades económicas diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada y/o prohibida en las condiciones reguladoras del régimen urbanístico de las mismas.

Por su parte, su implantación en las zonas globales destinadas a usos residenciales diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada y/o prohibida en las condiciones establecidas en el mismo, resultantes de, por un lado, el régimen urbanístico general de dichas zonas, y, por otro, el régimen urbanístico específico del ámbito en el que se pretendan emplazar, fijado en las correspondientes Normas Particulares del mismo.

Complementariamente, a los efectos de su autorización e implantación en dichas zonas globales residenciales, se diferenciarán las actividades comerciales que, en atención a la específica actividad a la que se destinen y pese a precisar de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) no generen molestias a, en concreto, las viviendas existentes en el entorno afectado, de aquellas otras actividades comerciales que sí generan molestias a dichas viviendas.

Los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de las edificaciones y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o el Ayuntamiento en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal, podrán condicionar su implantación a la cumplimentación de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías: Los usos industriales de 1.ª ó 2.ª categoría; 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, así como otros de naturaleza similar; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada; otros usos terciarios y equipamentales con afecciones en el entorno similares a los que resultan de los anteriores.

Se autoriza la implantación de esos usos asimilados en las parcelas y locales que se destinan de forma predominante a la implantación de las citadas categorías de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, y 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 de similares efectos, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, sea ésta la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o cualesquiera otras.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerará como una única actividad la agrupación de comercios funcionalmente integrados (como galerías, centros comerciales, etc.). Y también los usos comerciales vinculados a actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, en lo referente al cumplimiento de los criterios legales referidos a las mismas.

Con ese mismo fin de adscribir los usos comerciales a una u otra de las categorías reguladas, se computarán en cada caso todos 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, así como otros de similar naturaleza. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

Por su parte, a los efectos de la autorización de usos de hostelería se estará a lo que resulte de las Ordenanzas reguladoras de su implantación que, en su caso, se promuevan y aprueben. Podrán reajustar los criterios expuestos en este documento, incluido este mismo artículo, a los efectos de la implantación de los citados usos de hostelería, también en lo referente a su categorización.

D. El uso de oficina comprende las actividades administrativas, 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 y estudios 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.

E. Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada y/o patrimonial, que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario. Tienen esta condición las asociaciones recreativas o gastronómicas, los

cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar y los casinos, las sociedades gastronómicas, y cualesquiera otros de similar naturaleza.

F. Los usos sanitarios comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y los consultorios médicos y veterinarios, y cualesquiera otros relacionados con la salud.

G. Los usos asistenciales comprenden, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

También tendrán esa condición asistencial usos de asistencia a los fallecidos, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales.

H. Los usos socioculturales comprenden, entre otros, los usos relacionados con las actividades de promoción cultural o creación artística y recreativas (galerías de arte, museos, teatros, cines, parques de atracciones y recreativos y otros usos de esparcimiento), religiosas (culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que se pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los correspondientes usos auxiliares) o socio-políticas, de titularidad privada o patrimonial, que no se consideren de forma expresa como equipamientos. Tienen esta condición las salas de exposiciones privadas, los centros religiosos, las asociaciones, las sedes de partidos y sindicatos, y cualesquiera otros de similar naturaleza.

I. Los usos docentes comprenden las actividades relacionadas con la enseñanza, en todas sus modalidades, de titularidad privada, así como los usos auxiliares correspondientes, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

J. Los usos deportivos comprenden la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados –gimnasios, piscinas, y otros–) como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (parques recreativos y deportivos al aire libre), así como los usos auxiliares correspondientes, de titularidad privada, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser consideradas como equipamiento comunitario.

K. El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas, y otros.

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.

Por su parte, el alojamiento en cabañas, bungalows, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los hoteleros, no se incluye en esta modalidad de uso.

En los supuestos establecidos en la legislación urbanística vigente, la ordenación urbanística se ha de complementar con la previsión de las correspondientes reservas destinadas a dotaciones de la red de sistemas generales y locales, tanto de titularidad pública como privada (Se ha de tener en cuenta lo establecido en, entre otros, los artículos 54, 57, 78 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En ese contexto y en lo referente a este Plan General y al planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo, se entenderá que la reserva dotacional destinada a equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, de la red de sistemas generales, se podrá cumplir indistintamente de cualquiera de las siguientes maneras:

— Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos terciarios que, en atención a su naturaleza, sean asimilables a dicho equipamiento (usos comerciales, culturales, docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, etc.).

— Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos de equipamiento.

Esa reserva dotacional podrá ser ordenada tanto en parcelas dotacionales como en cualesquiera otras (residenciales, terciarias, etc.) compatibles con la misma.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto se considere como de uso equipamiento comunitario o como uso terciario, se entenderá que la superficie de techo vinculada a la citada reserva tiene carácter lucrativo.

### 3. Usos rurales.

A. Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento.
- Usos de explotación de recursos primarios.



B. Se consideran usos de protección ambiental todos aquellos usos que tengan como fin bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea ésta la originaria u otra que se estime adecuada.

Se consideran como tales, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin dichos mantenimiento y mejora.

No incluyen edificación alguna.

C. Se consideran usos de ocio y esparcimiento todos aquellas actividades que tengan como fin el uso y disfrute del medio natural / rural, ejercidas desde la perspectiva bien del ocio y del turismo, bien de la educación e interpretación de la naturaleza.

No incluyen edificación alguna.

D. Se consideran usos de explotación de recursos primarios los siguientes:

a) Los usos de explotación agraria.

Tienen esa condición los usos agrícolas -cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal- y los usos ganaderos y de producción animal -actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales- que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

— Los usos de explotación agraria comunes.

Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para su viabilidad económica como tal explotación. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia –Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa–.

Tienen la condición de usos auxiliares de esas explotaciones, entre otros:

\*La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.

\*El almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen.

\*La actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tenga, realmente ese carácter auxiliar de la explotación, y en ningún caso principal.

\*La vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

\*Los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno.

\*Los invernaderos destinados a actividades de producción agraria que utilizan de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta.

\*Las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante.

\*Otro tipo de industrias agrarias, hasta una superficie de techo máxima de 2.500 m<sup>2</sup>(t).

\*Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

Entre los usos pecuarios se distinguen aquellos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva que se considerarán usos autorizados de una explotación agraria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tiene la consideración de explotaciones ganaderas extensivas o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación o el personal dedicado a ello.

— Los usos de explotación agropecuaria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes.

Únicamente la guarda de aperos de labranza adscritos y propios de la explotación tendrá la condición de uso auxiliar de la misma.

b) Los usos forestales.

Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.

Tendrán la condición de usos auxiliares de los mismos tanto los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, como aquellos otros que, en atención a sus condiciones y naturaleza, y previa la debida y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como tales usos auxiliares.

En ningún caso tendrá la vivienda la condición de uso auxiliar.

c) Los usos de industria forestal.

Comprenden las actividades destinadas a la primera transformación de los productos obtenidos por explotación directa de las masas de bosque.

d) El uso de piscifactoría.

Comprende tanto las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas.

e) Los usos extractivos.

Comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes.

No se considerarán como tales usos auxiliares:

— La vivienda del guarda o vigilante.

— Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse; esas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales de categoría «5.ª».

4. Usos de comunicaciones.

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 de garaje.

B. El uso de circulación peatonal consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por la ciudad bien por su propio pié, bien mediante mecanismos distintos de la bicicleta o similares, y de vehículos motorizados, salvo las sillas de rueda.

Se incluye en esta modalidad el desplazamiento mediante mecanismos como las sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares.

Tiene en todo caso 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 mediante la bicicleta.

Tiene en todo caso 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 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 en todo caso 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 al aire libre en espacios de dominio público o privado.

Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y fundamentalmente cerrados, tanto sobre como bajo rasante.

En atención a su destino, los garajes de uso público 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 auxiliares del uso de garaje los de 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.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán, con carácter general, usos auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación de los usos principales a los que den servicio.

5. Usos de espacios libres.

A. El uso de espacios libres es el propio de los espacios 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 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 en espacios libres integrados en la red de sistemas generales.
- 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.
- Usos de explotación agraria, incluidos los auxiliares de los mismos en espacios libres rurales.

B. Se distinguen las siguientes modalidades:

- Uso de espacios libres urbanos.
- Uso de espacios libres rurales.

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

- Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano, 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–.

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 sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

D. El uso de espacios libres rurales comprende el ocio y expansión de la población en el medio rural, en particular, aunque no sólo, en los terrenos de titularidad pública situados en parques o áreas recreativas rurales y destinados a ese fin.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos como los justificados desde la perspectiva de su destino a los indicados fines de ocio y expansión de la población.

## 6. Usos de equipamiento comunitario

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

- Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro.
- Bien en régimen de titularidad privada y/o patrimonial (equipamiento privado), de carácter lucrativo.

Ejercidos de esta última manera, los usos de equipamiento son equiparables 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 privado o patrimonial, bien como usos terciarios.

B. Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sanitario.
- Uso de equipamiento asistencial.
- Uso de equipamiento sociocultural.
- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos.

C. El 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 y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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

D. El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, 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, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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

E. El 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, las comisarías de la Ertzaintza y otras policías y las oficinas de Correos, así como, en todos los casos, los usos correspondientes usos auxiliares.

F. El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, 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, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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

G. El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, incluso jóvenes, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública. Podrá tener esa misma condición el uso de residencia colectiva siempre que se ejercite y/o desarrolle sin carácter lucrativo.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, 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, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

Los alojamientos dotacionales regulados en la vigente legislación urbanística conforman una de las variantes específicas de esta modalidad de uso equipamental (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 17 y la Disposición Adicional Novena, ambos de la Ley de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006). Dichos alojamientos son de titularidad pública, carecen de carácter lucrativo, y tienen como fin dar respuesta a las necesidades de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento transitorio.

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

H. El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sociocultural ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, 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, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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

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

Cabe también considerar como tal la actividad recreativa ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, 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, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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

J. El 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 de otras religiones, así como los correspondientes usos auxiliares.

K. El 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 o de carácter patrimonial, 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, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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. Los usos de equipamiento comunitario considerados como dotación obligatoria en la legislación urbanística vigente para los ámbitos destinados preferentemente a vivienda o a actividades económicas (industriales y terciarias), tendrán con carácter general, en todos esos ámbitos, la condición de usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

#### 7. Usos de infraestructuras de servicios.

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 suministro eléctrico.
- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
- Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

B. El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprende: Los embalses; las estaciones depuradoras; los depósitos de almacenamiento y distribución; las arterias de abastecimiento y redes de distribución; los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluirán en esta modalidad de uso las instalaciones térmicas o de otro tipo que sean adecuadas para la climatización del agua (bien para generar agua caliente sanitaria, bien para el calentamiento de piscinas, bien para su aprovechamiento industrial, bien para cualesquiera otros fines similares) siempre que, en atención a su naturaleza, deban ser consideradas como tales infraestructuras de servicios.

C. El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende: Las estaciones de tratamiento y depuración; las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros; los correspondientes usos auxiliares.

D. El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende: Las estaciones y subestaciones de distribución; los centros de transformación; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público; las instalaciones de creación de energías renovables, cualquiera que sea su origen (sol, aire), así como de eficiencia y ahorro energético (placas fotovoltaicas, instalaciones térmicas, etc.); los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

E. El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende: Las centrales telefónicas; las emisoras y centros de producción de radio y T.V.; las antenas de todo tipo; y los correspondientes usos auxiliares y redes.

F. El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo –gas oil o fuel oil– y los de gases licuados.

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

G. El uso de infraestructuras de gestión de residuos comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como los garbigunes, las plantas de almacenaje y tratamiento de una u otra modalidad y naturaleza (planta de compostaje; incineradora; vertedero; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

H. En todas y cada una de las distintas modalidades de infraestructuras de servicios mencionadas en los apartados anteriores se entenderán incluidos, con carácter general, cualesquiera elementos, instalaciones y mecanismos que,

tanto sean actualmente conocidos y/o utilizados como de nueva creación, contribuyan a un uso razonado y sostenible de los recursos naturales.

I. Las actuaciones de creación, administración, explotación, etc. de los recursos y servicios mencionados en este apartado, así como las de implantación de instalaciones asociadas a esos servicios, podrán ser consideradas como usos de actividades económicas, siempre que sus características y condicionantes lo justifiquen; en este caso, la autorización de su implantación se condicionará a la cumplimentación de los requisitos establecidos para dichas actividades.

Salvo que se señale lo contrario en el siguiente capítulo 2 de este Título, y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, las redes e instalaciones de distribución de servicios de todo tipo –agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros–, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, los depósitos de derivados del petróleo –gasóleo o fuel oil–, los depósitos de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario, y los centros de gestión de residuos se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano, sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia. Su implantación y autorización en zonas globales rurales deberá ser, en todo caso, previa y debidamente justificada en atención a, entre otros extremos, tanto su adecuación al régimen urbanístico vigente como la necesidad de su implantación en el medio rural bien como uso autónomo, bien como auxiliar de otros autorizados.

Se entenderán igualmente autorizadas, en las condiciones anteriores, las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva del ahorro tanto de energía (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación; etc.), como de cualesquiera recursos naturales (agua, etc.).

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada cuando deban ocupar el suelo, sobre rasante, de forma predominante, y, esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

En todo caso, las precisas condiciones de implantación material y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las fijadas en las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

## **1.2. CAPITULO 2 RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION GLOBAL**

### **Artículo 9. Las zonas globales y su sistematización.**

El régimen general de Calificación Global se sistematiza mediante la diferenciación de las diversas zonas globales que se exponen a continuación:

*A.- Zonas de Uso Residencial*

*B.- Zonas de Uso para Actividades Económicas.*

*C.- Zona Rural.*

*C.1. Zonas de especial protección*

*.C.2. Zonas de mejora ambiental.*

*C.2.1. Zona de vegetación de ribera degradada.*

*C.2.2. Zona de bosques de frondosas en fase juvenil o degradada.*

*C.3. Zona forestal.*

*C.4. Zona agroganadera y campiña.*

*C.5. Protección de aguas superficiales.*

*C.6. Condicionantes superpuestos.*

*C.6.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.*

*C.6.2. Áreas inundables.*

*D.- Zonas de Sistemas Generales de Comunicaciones*

*D.1. Zonas de Sistema General de Comunicación Viaria*

*E.- Zonas Sistemas Generales de Espacios Libres.*

*F.- Zonas Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario*

*G.- Zonas de Infraestructuras de Servicios.*

**Artículo 10. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales**

**1. Zonas A. Uso Residencial**

**A. Definición.**

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, con una densidad edificatoria alta, media o baja.

**B. Régimen general de edificación.**

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, bien exentas, bien adosadas entre sí, bien aisladas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, destinadas a usos preferentemente residenciales, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

— El régimen edificatorio propio de las parcelas A.1. Residencial de edificación abierta y A.2. Residencial de edificación de baja densidad, características de esta zona, establecido en este mismo Documento.

— Las previsiones establecidas en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

**C. Régimen general de uso.**

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

— Usos característicos: Usos residenciales.

— Usos compatibles o admisibles:

\*En parcelas residenciales: Los usos autorizados con carácter general tanto en las parcelas A.1. Residencial de edificación abierta y A.2. Residencial de baja densidad, como en parcelas residenciales de tipología diversa a las anteriores que, en su caso, se ordenen en la misma.

\*En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:

\*Usos de actividades económicas, tanto industriales como terciarios, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías.

Se autoriza asimismo la implantación de usos industriales de 3.<sup>a</sup> categoría siempre que, entre otros extremos, dicha implantación en este tipo de zona sea sinónimo de diversidad y riqueza del medio urbano de la misma, y, complementariamente, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conlleve efectos nocivos y perjudiciales en el entorno. Estas medidas se entenderán asociadas a, además, su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en parcelas específicamente destinadas a ese uso.

También con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> categorías en estas parcelas, e incluso de categorías superiores (4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>), siempre que, en estos últimos supuestos, se destinen a actividades que no generen molestias en los usos residenciales predominantes en el entorno y/o que sean compatibles con los mismos (exposición y venta de muebles, electrodomésticos o cualesquiera otros productos y elementos de similares características y afecciones).

Por su parte, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con el régimen urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con las debidas autorizaciones, la posible autorización e implantación de otro tipo de nuevos usos comerciales de 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categorías se condiciona bien a su expresa previsión en este Plan General, bien a la previa formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, y a la justificación en él tanto la idoneidad de su emplazamiento en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo previsto en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m<sup>2</sup>(t).

\*Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

\*Uso de aparcamiento y garaje.

\*Los usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos lucrativos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total de la zona.

E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

## **2. Zonas B. Usos de Actividades Económicas**

A. Definición.

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de las modalidades usos industriales y 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.

B. Régimen general de edificación.

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

- El régimen edificatorio propio de las parcelas B.1. y B.2., 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.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esa zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: Los usos para actividades económicas en sus distintas categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas u otras categorías concretas de esos usos se estará a lo establecido en cada supuesto bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo previsto en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m<sup>2</sup>(t).

- Usos admisibles:

\*En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la propia de las actividades económicas y no destinados a dotaciones públicas:

Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones existentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan.

Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Uso de aparcamiento y garaje.

Los usos dotaciones públicas (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

- Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el industrial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos lucrativos autorizados diversos del industrial será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total de la zona.

E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

## **3. Zona C. Rural**

A. Definición.



Zonas rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales, que deben quedar excluidas de cualquier tipo de transformación urbanística y destinadas, en su caso, al desarrollo de actividades ligadas al sector primario.

B. Régimen general de edificación y uso.

El régimen general de edificación y uso de estas zonas es el establecido en:

- Por un lado, y en su caso, las disposiciones legales, planes y proyectos específicos referidos y vigentes en las mismas.
- Por otro, la correspondiente Norma Particular de este Plan General.
- Por último y, en su caso, en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General.

C. Régimen jurídico.

El régimen jurídico, privado o público, de estas zonas es el establecido en, por un lado y en su caso, las disposiciones legales y planes y proyectos específicos referidos a las mismas, y, por otro, la correspondiente Norma Particular de este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

### **C.1. Zona de especial protección.**

Pertenecen a esta categoría, los suelos de mayor interés ecológico y paisajístico, los bosques autóctonos mejor conservados y los restos de ecosistemas singulares más representativos.

Régimen de uso:

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Usos admisibles:

Se admiten las actividades ganaderas extensivas y las forestales, condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los mismos.

Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones.

Usos prohibidos:

Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios, salvo lo dispuesto en el art. 101 de la presente Normativa.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

Se podrá, si así lo estima el Ayuntamiento, redactarse un Plan Especial de Protección de estos elementos y su entorno.

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

### **C.2. Zonas de mejora ambiental.**

#### **C.2.1. Vegetación de ribera degradada.**

Corresponde a las formaciones de ribera que presentan un importante estado de degradación, pero que, sin embargo, dadas las condiciones del entorno, pueden evolucionar hacia formaciones mejor estructuradas, mediante labores de restauración ambiental.

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de recuperación forestal autóctona, la mejora ambiental y la recuperación paisajística.

Usos Admisibles:

Se admiten las actividades ganaderas extensivas y las forestales y agrícolas, condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los mismos.

Se admiten usos de recreo extensivo.

Se admite la adecuación de senderos para peatones o bicicletas.

Se admiten las actividades piscícolas y cinegéticas.

Usos prohibidos:

Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios, salvo lo dispuesto en el art. 101 de la presente Normativa.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

### **C.2.2. Bosques de frondosas en fase juvenil o degradada.**

Se trata de zonas próximas a los bosques autóctonos, que se pretende recuperar o en fase juvenil y que pueden servir, en ocasiones, como corredores ecológicos entre las escasas áreas en la que existe vegetación bien conservada.

Régimen de uso:

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de repoblación forestal autóctona, la mejora ambiental y la recuperación paisajística.

Usos admisibles:

Los correspondientes a los establecidos para la zona forestal.

Usos prohibidos:

Los correspondientes a los establecidos para la zona forestal.

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

### **C.3. Zona forestal.**

Delimitación.

Comprende zonas de fuerte pendiente y/o ya explotadas como tales, así como zonas de cuencas de regatas.

La función de esta zona es la protección y/o la explotación forestal. Se propiciarán las actividades forestales, manteniendo o renovando las masas arbóreas, tendiendo a la recuperación de las variedades autóctonas.

Régimen de uso:

Usos característicos:

El uso propio y predominante de esta zona será el forestal.

Usos admisibles:

Se permiten los usos agrícolas. Se admite el uso de ganadería extensiva que evite impactos negativos sobre el suelo y sobre la vegetación propia de la zona.

Uso de recreo extensivo, así como actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.

Se admiten las instalaciones de infraestructuras de transporte, así como las de instalaciones de tendidos aéreos y soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo «b», procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.

Usos prohibidos:

Queda prohibido el uso de vivienda, excepción hecha de las edificaciones existentes con licencia municipal.

Queda prohibido el uso de bordas, txabolas, o refugios de montaña, exceptuando los vinculados a la explotación forestal de carácter provisional y los ligados a la ejecución, mantenimiento o servicio de obras públicas, cuya implantación sea imprescindible en esta zona.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

**C.4. Zona agroganadera y campiña.**

Delimitación:

Comprende los terrenos que presentan unas condiciones de uso y/o renovación agroganadera.

Régimen de uso:

Usos característicos:

Usos agrícolas intensivos o extensivos, uso de ganadería intensiva o extensiva. Usos agrarios no profesionalizados (art. 103).

Usos admisibles:

Se admiten invernaderos.

Uso forestal.

Uso de vivienda, bien por rehabilitación o acondicionamiento de las edificaciones existentes con licencia municipal o por el establecimiento de nuevas explotaciones, debidamente justificadas, y que cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan General.

Las edificaciones ligadas a las explotaciones ganaderas intensivas (granjas) o agrícolas (bodegas) se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente Plan General.

Uso y construcciones directamente ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Se admiten los usos terciarios exclusivamente en la modalidad de hostelería (agroturismos, merenderos o restaurantes).

Se admiten obras de ampliación o mejora de las infraestructuras de transporte, así como las instalaciones de tendidos aéreos u soterrados y las instalaciones de carácter no lineal, procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.

Uso de recreo extensivo, así como las actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.

Uso de bordas, txabolas o refugios de montaña en las condiciones establecidas en el presente Plan General.

Usos prohibidos:

Queda prohibido el uso de vivienda que no esté ligado a explotación agrícola o ganadera.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

**C.5. Protección de aguas superficiales.**

Delimitación:

Esta categoría esta formada por los ríos y regatas que discurren por el término municipal y sus correspondientes zonas de protección establecidas por el p.t.s. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Régimen de uso:

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Usos admisibles:

Se admiten los usos de explotación de recursos primarios, exceptuando las industrias agrarias.

Se admiten los usos de infraestructuras con las distancias establecidas en el p.t.s. de Márgenes de Ríos y Arroyos.

Se admiten las edificaciones de utilidad pública e interés social.

Se admiten los usos de ocio y esparcimiento.

Usos prohibidos:

Quedan prohibidos el resto de los usos edificatorios, salvo lo dispuesto en el art. 101 de la presente Normativa.

Queda prohibido el uso de escombreras y vertederos de residuos sólidos.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

#### **C.6. Condicionantes superpuestos.**

Las superficies englobadas en las clases siguientes están sometidas a los condicionantes que las definen, los cuales operan superponiéndose a las Categorías de ordenación antes expuestas, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

Con carácter general el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas afectadas por los mismos y establecerá los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos, la calidad de las aguas subterráneas, el control de las inundaciones o el cumplimiento de los objetivos establecidos para los espacios pertenecientes a la Red de Corredores Ecológicos.

##### **C.6.1. Areas vulnerables a la contaminación de acuíferos.**

Delimitación:

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos.

Régimen de uso:

Usos admisibles:

- Se admiten los usos de ocio y esparcimiento.
- Se admiten los usos de explotación de recursos primarios.
- Se admiten los usos de infraestructuras exceptuando las escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Se admiten los usos edificatorios.

Usos prohibidos:

- Se prohíben los vertidos de cualquier naturaleza que puedan causar un deterioro de la calidad de las aguas subterráneas.
- Las actividades que puedan producir vertidos de carácter tóxico deberán cumplir unas estrictas medidas para que este riesgo sea mínimo. Estas medidas serán objeto de una autorización especial y de un control continuo.
- Las actividades que puedan producir otro tipo de vertidos (residuales urbanos, ganaderos) deberán establecer medidas efectivas para evitar que las aguas subterráneas sean afectadas.
- En la aplicación de tratamientos de fertilización, con el fin de evitar dosis que pudieran ser lesivas para la calidad de los acuíferos, se deberán tener en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 380/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco).
- En todo caso, Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009, 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 según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo iv de este mismo Decreto.
- En las instalaciones agropecuarias y construcción de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas especificadas en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo.
- Las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas se condicionará a la adopción de especiales medidas de protección frente al riesgo señalado.

— En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado se asegurará la impermeabilidad de las mismas y los líquidos residuales procedentes de las mismas se recogerán y gestionarán de forma separada por una empresa gestora de residuos peligrosos debidamente autorizada (según dicta el Decreto 515/2009, de 22 de Septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas).

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

#### **C.6.2. Areas inundables.**

Delimitación: Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones o en su caso, por los estudios actualizados de delimitación de áreas inundables realizados por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco. Han sido cartografiadas en el Plano 02: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

Régimen de uso:

Usos admisibles:

— Se tendrá en cuenta la información y criterios relacionados con la inundabilidad que establece la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

En todo caso, se garantizará la libre circulación del agua evitando interrupción y cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevenir daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas. En este sentido se deberán tener en cuenta las recomendaciones del Plan Integral de Prevención de Inundaciones para proceder a la regulación de usos en estas zonas. En concreto deberá evitarse la localización en estas zonas de equipamientos comunitarios y servicios públicos de interés para la protección civil, la localización de instalaciones y almacenes que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves y la acumulación de residuos tóxicos o peligrosos. Las edificaciones y actividades que se ubiquen en estas zonas deberán contar con diseños adecuados para evitar los daños derivados de la inundación.

Actividades admisibles: Se consideran aceptables sin ningún tipo de limitación todas aquellas actividades que no impliquen la instalación de construcciones o infraestructuras de ningún tipo ni acumulaciones de materiales de cualquier clase que supongan obstáculo a la dinámica natural de las aguas.

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 99 y siguientes de la presente Normativa.

### **4. Sistema general de comunicación**

#### **4.1. D.1. Sistema General de Comunicación Viaria**

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carreteras y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Tanto el planeamiento pormenorizado como esos mismos proyectos podrán complementar la red definida en este Plan, extendiéndola a puntos y extremos del municipio no contemplados en el mismo.

B. Régimen general de edificación.

Zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las gasolineras en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente.

Además, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de la misma, se autoriza la construcción de garajes públicos en el subsuelo de esta zona.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.
- Usos compatibles o admisibles:

\*Usos auxiliares de los usos propiciados: Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.

\*Espacios libres.

\*Aparcamiento sobre rasante y garaje público bajo rasante.

\*Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

\*Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona, así como con los usos propiciados.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

#### D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

### **5. E Sistema general de espacios libres**

#### A. Definición.

Zonas conformadas por los espacios libres generales ordenados en el planeamiento general a los efectos de dar respuesta a, entre otras, las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población de Irura, susceptibles de ser desarrolladas y ejercitadas en las mismas.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al estándar previsto en esa materia por la legislación urbanística vigente.

#### B. Régimen general de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes que, en el contexto de la ordenación pormenorizada, se destinen a usos de equipamiento comunitario público, incluidas las ampliaciones de las mismas que, en su caso y previa la debida justificación, se estimen adecuadas.

Complementariamente, se autoriza la construcción sobre rasante de, exclusivamente, edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres así como de edificaciones destinadas a uso de garaje. También se autoriza la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

#### C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
- Usos compatibles o admisibles:

\*Usos comerciales de 1.ª categoría -quioscos, etc., a modo de auxiliares y/o al servicio de los usos propiciados.

\*Usos de equipamiento, en las modalidades que se consideren compatibles con el espacio libre, y, asimismo, con el alcance cuantitativo (dimensionamiento, edificabilidad, etc.) y cualitativo en el que, de igual manera, se estimen compatibles con el destino característico de esa zona a ese tipo de espacios.

\*Usos de garaje, exclusivamente en el subsuelo de los espacios libres.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

#### D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

### **6. F Sistema general de equipamiento comunitario**

#### A. Definición.

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población de Irura, como de proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

**B. Régimen general de edificación.**

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades propios y/o asociados al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles o admisibles.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a uso de garaje, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras.

Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

**C. Régimen general de uso.**

El régimen general de uso de esta zona responde a los parámetros siguientes:

- Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.
- Usos compatibles o admisibles:

\*Uso de espacios libres.

\*Uso de garaje.

\*Uso de residencia colectiva.

\*Otros usos compatibles y/o al servicio de los objetivos planteados en la zona. Se incluyen entre ellos, con carácter excepcional y previa justificación de la conveniencia de su implantación, los usos terciarios en las modalidades y condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

\*Se consolidan los usos diversos de los equipamentales (incluidos los residenciales, terciarios, etc.) preexistentes en zonas globales de esta tipología, en las condiciones establecidas en el marco del régimen urbanístico fijado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2.008.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona bien de uso público bien de uso privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

**7. G Sistema general de infraestructuras de servicios**

**A. Definición.**

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter general. Su calificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos, además de, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

**B. Régimen general de edificación.**

Se autoriza la construcción de las edificaciones precisas para atender al tipo de servicio urbano del que se trate en cada caso.

Con carácter general, las edificaciones e instalaciones a construir responderán al régimen de edificación singularizado establecido en cada caso en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se estará en cada caso al régimen de edificación e implantación establecido bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación vigente en la materia.

**C. Régimen general de uso.**

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.
- Usos compatibles o admisibles:

Usos de equipamiento, así como los restantes compatibles con los objetivos propios de esta zona.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

**D. Régimen jurídico.**

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes y como tal zona, la condición propia de una zona de uso público. Precisamente por ello, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas

infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los servicios que transcurran por dicha zona o hagan uso de la misma será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

### **1.3. CAPITULO RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA**

#### **Artículo 11. Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización.**

El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de zonas de uso pormenorizado, las cuales contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico de edificación y uso:

- A. Parcelas de Uso Residencial.
  - A.1. Parcelas Residenciales de Edificación Abierta.
  - A.2. Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.
  
- B. Parcelas de Uso para Actividades Económicas.
  - B.1. Parcelas Industriales.
  - B.2. Parcelas de Uso Terciarios.
  
- C. Parcelas de Usos Rurales.
  - C.1. Parcelas de especial protección.
  - C.2. Parcelas de mejora ambiental.
    - C.2.1. Zonas de vegetación de ribera degradada.
    - C.2.2. Zonas de bosques de frondosas en fase juvenil o degradada.
  - C.3. Parcelas forestales.
  - C.4. Parcelas de zona agroganadera y campiña.
  - C.5. Protección de aguas superficiales.
  - C.6. Condicionantes superpuestos.
    - C.6.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
    - C.6.2. Áreas inundables.
  
- D. Sistemas de Comunicaciones.
  - D.1. Sistema de Redes Viarias.
    - D.1.1. Viario Provincial
    - D.1.2. Vías Urbanas.
    - D.1.3. Bidegorri.
    - D.1.4. Aparcamientos.
    - D.1.5. Aceras y recorridos peatonales.
    - D.1.6. Carreteras y Caminos rurales
  
- E. Sistemas de Espacios Libres.
  - E.1. Espacios Libres Urbanos.
  - E.2. Espacios Libres Rurales.
  - E.3. Cauces Fluviales - Regatas.



F.- Sistemas de Equipamiento Comunitario.

- F.1. Parcelas de Equipamiento Comunitario No Determinado.
- F.2. Parcelas de Equipamiento Docente.
- F.3. Parcelas de Equipamiento Deportivo.
- F.4. Parcelas de Equipamiento Administrativo e Institucional.
- F.5. Parcelas de Equipamiento Sanitario y asistencial.
- F.6. Parcelas de Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
- F.7. Centros Religiosos.
- F.8. Parcelas de Equipamiento de Servicios Públicos.

G.- Redes de Infraestructuras de Servicios.

- G.1. Red de Abastecimiento de Agua.
- G.2. Red de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
- G.3. Red de Suministro Eléctrico.
- G.4. Redes de Telecomunicaciones.
- G.5. Red de Abastecimiento y Distribución de Gas.

2. El planeamiento pormenorizado podrá definir nuevas variantes de zonas de uso pormenorizado en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

**Artículo 12. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las zonas de uso pormenorizado**

**1. Parcelas A de Uso Residencial.**

**1.1. Parcelas A.1. Residencial de edificación abierta**

A. Definición y modalidades tipológicas.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, y con un número de viviendas igual o superior a siete viv. Podrán o no disponer de espacios no edificados.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 51 y siguientes de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

— En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

— La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particular para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso:

El régimen general de uso de esta parcela, incluidas las dos modalidades de la misma, responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos residenciales.

Se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior en los espacios no edificados vinculados al mismo -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales –«1.<sup>a</sup>» y «2.<sup>a</sup>» categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen–; y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías, siempre que así se prevea expresamente bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, en las condiciones y con el alcance que se exponen a continuación:

\*Deberá justificarse en todo caso, la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, así como la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

\*Se entenderá sujeta a la previa determinación y ejecución de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

\*Los usos comerciales autorizados de conformidad con los indicados requisitos son concretamente los siguientes:

\*Los usos comerciales de 3.<sup>a</sup> categoría en toda su extensión.

\*Los usos comerciales de 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categorías, siempre que estén vinculados a actividades que no generen molestias en los usos residenciales predominantes en el entorno y/o que sean compatibles con los mismos (exposición y venta de muebles, electrodomésticos o cualesquiera otros productos y elementos de similares características y afecciones).

Además, la implantación de usos de hostelería se ajustará a los criterios establecidos en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia.

\*Usos industriales.

\*«1.<sup>a</sup>» categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

\*«2.<sup>a</sup>» categoría: Cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.

\*Usos aparcamiento y garaje.

\*Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales, en contigüidad o colindancia con éstos.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

## **1.2. Parcelas A.2. Residencial de baja densidad**

A. Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo, y con uno o varios módulos de edificación.

En el supuesto de tratarse de tipología de bloque, el número máximo de viviendas será de seis (6) viv. Dicha cantidad podrá ser superior en el supuesto de parcelas con edificaciones de tipología adosada existentes y consolidadas.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los parámetros siguientes:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 51 y siguientes de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

Tratándose de los desarrollos y edificaciones preexistentes y consolidados se estará a lo establecido bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, que podrán consolidar situaciones no acordes con las anteriores condiciones generales.

— Deberán disponer, en todo caso, de jardines o espacios no edificados anejos.

— En una misma parcela podrán existir y/o emplazarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

— La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

#### C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

— Usos compatibles o admisibles:

\*Usos terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales –«1.<sup>a</sup>» y «2.<sup>a</sup>» categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen–; usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

Además, la implantación de usos de hostelería se ajustará a los criterios establecidos en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia.

\*Usos industriales.

\*«1.<sup>a</sup>» categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

\*«2.<sup>a</sup>» categoría: Exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.

\*Usos de garaje y aparcamiento.

\*Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

### **2. Parcelas B de Uso para Actividades Económicas.**

#### **2.2. Parcelas B.1. Uso Industrial**

##### A. Definición.

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

##### B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 90 y siguientes de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

— También se estará a lo dispuesto en dichos Norma Particular y planeamiento pormenorizado en lo referente a la parcelación, la división de las construcciones, incluso en cuanto a su división horizontal, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

— Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos-, y, del correspondiente espacio de carga y descarga; estos espacios deberán cumplimentar los requisitos establecidos bien en este Plan bien en el planeamiento pormenorizado.

— La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

#### C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos industriales.

— Usos compatibles o admisibles:

\*Uso de vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela de dimensión superior a 2.000 m<sup>2</sup>. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

\*Usos terciarios.

\*Usos comerciales, hasta 4.ª categoría, incluida.

\*Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

\*Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\*Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

\*Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\*Usos de aparcamiento y garaje.

\*Uso de equipamiento comunitario.

En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

### **2.2. Parcelas B.2. Usos Terciarios**

#### A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

#### B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

— Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, y en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas las categorías autorizadas en la correspondiente zona de uso global en la que se integren estas parcelas.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo establecido en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m<sup>2</sup>(t).

— Usos admisibles:

\*Industriales:

\*«1.<sup>a</sup>» categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

\*«2.<sup>a</sup>» categoría: Cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

\*Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito urbanístico bien en el planeamiento de desarrollo, podrán implantarse usos industriales de «3.<sup>a</sup>» categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en cada caso Norma. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

\*Vivienda, en las condiciones establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.

\*Garaje.

\*Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

### **3. Parcelas D. Sistema de Comunicaciones**

#### **3.1. Parcelas D.1. Sistema de Redes Viarias**

##### **3.1.1. Parcelas D.1.1. Viario Provincial**

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter provincial, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (Rodado, motorizado, etc.) y siempre que dicha comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal. Los modos de comunicación y movilidad a utilizar serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

B. Régimen General de Edificación

Excluida con excepción de las correspondientes a los elementos funcionales adscritos a las carreteras, como

marquesinas de protección en paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministros de combustible y otros.

C. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Circulación Rodada (público).
- Circulación Peatonal (público).
- Usos Auxiliares del uso característico como puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible, zonas de aparcamiento y descanso, y otros.
- Aparcamiento

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen Jurídico:

- Parcelas de Uso Público (Diputación Foral de Guipúzcoa).

### **3.1.2. Parcelas D.1.2. Vías Urbanas .**

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (Rodado, motorizado, etc.) y siempre que dicha comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal. Los modos de comunicación y movilidad a utilizar serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

B. Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes, y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible.

C. Régimen General de Uso.

*Usos característicos:*

- Circulación Rodada (público).
- "Carril Bici" (público).
- Circulación Peatonal (público).
- Aparcamiento (público).

*Usos admisibles:*

- Usos Auxiliares de los Usos Característicos como estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles y otros.
- Usos provisionales con autorización municipal.
- Garaje (guarda de vehículos), bajo rasante y en régimen de concesión.

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen Jurídico:

- Parcelas de Uso Público (Ayuntamiento de Irura y Diputación Foral de Guipúzcoa)

### **3.1.3 Parcelas D.1.3. Bidegorri**

**A. Definición.**

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local y foral para el tránsito de peatones y vehículos sin motor (Bicicletas, etc.).

**B. Régimen General de Edificación**

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas.

**C. Régimen General de Uso**

*Usos característicos:*

- Carril ciclista peatonal (público)

*Usos admisibles:*

- Usos provisionales con autorización municipal.
- Garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y en régimen de concesión.
- Para la Red Básica Foral, los usos provisionales deberán contar con la autorización foral establecida en el Título III de la Norma Foral 1/2.007, de 24 de Enero de Vías Ciclistas del Territorio Histórico de Gipuzkoa

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa, y en la Red Básica Foral, muy especialmente, la circulación de vehículos a motor.

**D. Régimen Jurídico:**

- Parcelas de Uso Público (Ayuntamiento de Irura y Diputación Foral de Gipuzkoa).

**3.1.4. Parcelas D.1.4. Aparcamientos**

**A. Definición.**

Parcela destinada a la construcción de edificaciones de garaje, además de a los correspondientes usos auxiliares del anterior, de manera que ese destino constituye el referente principal para la determinación de la calificación pormenorizada de la misma.

**B. Régimen general de edificación.**

Se autoriza la construcción, tanto sobre como bajo rasante, de edificaciones destinadas a garaje, así como a usos auxiliares del mismo. El régimen general de esas edificaciones será el establecido en cada caso y de manera específica en el planeamiento vigente en cada una de las parcelas objeto de ese destino.

**C. Régimen general de uso.**

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: Usos de garaje y aparcamiento.
- Usos compatibles o admisibles: Usos auxiliares y complementarios de los anteriores.
- Usos prohibidos: Usos no incluidos en las modalidades anteriores.

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una zona de uso bien público bien privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio garaje y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

**3.1.5 Parcelas D.1.5. Aceras y recorridos peatonales**

**A. Definición.**

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local para el tránsito de peatones.

**B. Régimen General de Edificación**

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas.

**C. Régimen General de Uso**

*Usos característicos:*

- Uso peatonal (público)

*Usos admisibles:*

- Usos provisionales con autorización municipal.
- Garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y en régimen de concesión.

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

**D. Régimen Jurídico:**

- Parcelas de Uso Público (Ayuntamiento de Irura).

**3.1.6. Parcelas D.1.6. Carreteras y caminos rurales**

**A. Definición.**

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (Rodado, motorizado, etc.) y ubicadas en el medio rural.

**B. Régimen General de Edificación.**

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, dentro de los límites establecidos para las zonas rurales.

**C. Régimen General de Uso.**

*Usos característicos:*

- Circulación Rodada (público).
- "Carril Bici" (público).
- Circulación Peatonal (público).

*Usos admisibles:*

- Usos Auxiliares ~~autorizados~~.
- Usos provisionales con autorización municipal.

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

**D. Régimen Jurídico:**

- A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una zona de uso bien público bien privado.

**5. Parcelas E. Sistema de Espacios Libres.**

**5.1. Parcelas E.1. Espacios Libres Urbanos.**

**A. Definición.**



Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (Dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de este tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

**B. Régimen General de Edificación.**

En general prohibida, excepto edificaciones de pequeña entidad y tipologías singularizadas, vinculadas a los usos autorizados de manera particularizada para cada área.

**C. Régimen General de Uso.**

*Uso característico:*

- Uso de Espacios Libres destinados a ocio y expansión.

Usos admisibles:

- Usos Comerciales de pequeña entidad y régimen de concesión, regulados y autorizados para cada área.
- Equipamiento Comunitario.
- Garajes (guarda de vehículos) bajo rasante, en régimen de concesión.
- De forma esporádica, uso de aparcamiento en superficie en terrenos de titularidad municipal.

*Usos prohibidos:*

- Los no autorizados de manera expresa.

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública

**5.2. Parcelas E.2. Espacios Libres Rurales.**

**A. Definición:**

Espacios destinados al uso de ocio, esparcimiento en general y divulgación, la obtención de los suelos destinados a este uso global que no sean de titularidad municipal se realizará por expropiación.

**B. Régimen General de Edificación.**

Excluida, salvo la estrictamente necesaria y vinculada con el uso de espacios libres —parques— .

**C. Régimen General de Uso.**

*Usos característico:*

- Espacios Libres.
- Equipamiento Comunitario, en sus modalidades de deportivo, recreativo, educativo y de servicios públicos, cuando su implantación sea determinada y pormenorizada en cada área.
- Terciarios en las modalidades de usos recreativos al aire libre y de pequeña escala.
- De Infraestructura de Servicios en su modalidad de abastecimiento de agua.
- Agrarios y Forestales.

*Usos prohibidos:*

- Los expresamente no autorizados.

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública

**5.3. Parcelas E.3. Cauces Fluviales.**

A. Definición:

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes y arroyos de la C.A.V., Vertiente Cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de Diciembre de 1.998.

B. Régimen General de Edificación.

Excluida.

C. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Espacios libres de acuerdo a las condiciones propias de las regatas y el régimen establecido por la legislación sectorial aplicable (Ley de Aguas y PTS de Ordenación de Márgenes y Arroyos).

*Usos prohibidos:*

- Todas las no autorizadas por la legislación sectorial aplicable.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública

## **6. Parcelas F. Sistemas de Equipamiento Comunitario**

### **6.1. Parcelas F.1. Equipamiento Comunitario No Determinado.**

A. Definición:

Son aquellas zonas de equipamiento que resultan sin una definición expresa, siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de definir las o los Planes Especiales no previstos los que las determinen.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento Comunitario (en todas sus modalidades. En su caso, se establecerán para cada "Área" regulaciones particularizadas adicionales).

*Usos admisibles:*

- Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento).
- Residencia Comunitaria.
- Usos Terciarios que serán objeto de regulación particularizada para cada área.

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

### **6.2. Parcelas F.2. Equipamiento Docente.**

A. Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 30% de la edificabilidad actual.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento Docente en todas sus modalidades.

*Usos admisibles:*

- Vivienda 1 unidad por centro escolar y Residencia Comunitaria, como usos auxiliares del predominante.
- Equipamiento Comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los Usos de Equipamiento de Servicios Públicos incompatibles con el predominante).

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

**6.3. Parcelas F.3. Equipamiento Deportivo.**

A. Régimen General de Edificación

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 30% de la edificabilidad actual.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento Deportivo (de servicio al conjunto de la población).

*Usos admisibles:*

- Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento deportivo).
- Usos Terciarios, en sus variantes de uso hotelero (regulación y autorización específica para cada zona) y usos de hostelería, ambos como usos auxiliares del uso característico.
- Equipamiento Comunitario (en todas sus categorías y variantes compatibles con característico).

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

**6.4. Parcelas F.4. Equipamiento Administrativo e Institucional.**

A. Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, por lo general objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, así como

a las condiciones establecidas en las normas particulares correspondientes. Se autoriza la ampliación del equipamiento administrativo hasta un 30% de la edificabilidad actual.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento Administrativo e Institucional Público.

*Usos admisibles:*

- Terciarios en general.
- Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Titularidad pública.

#### **6.5. Parcelas F.5. Equipamiento Sanitario y Asistencial.**

A. Régimen General de Edificación

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 30% de la edificabilidad actual.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento Sanitario o Asistencial.

*Usos admisibles:*

- Usos auxiliares del uso predominante.
- Vivienda y Residencia Colectiva (como usos auxiliares al equipamiento).
- Equipamiento comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los usos de equipamiento de servicios públicos incompatibles con el predominante).

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

#### **6.6. Parcelas F.6. Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.**

A. Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas o de nuevo desarrollo, en las cuales se implantan o consolidan edificaciones de tipología diversa, objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, a las condiciones establecidas en las Normas Particulares correspondientes. Se autoriza la ampliación hasta un 30% de la edificabilidad actual.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

*Usos admisibles:*

- Terciarios en general.
- Residencia Comunitaria.
- Otras modalidades de equipamiento comunitario compatibles.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

### **6.7. Parcelas F.7. Equipamiento Religioso.**

A. Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas en general en las que se consolidan y catalogan incluso las construcciones de carácter singular destinadas al uso característico. Se autorizan pequeñas obras de ampliación, para dar solución a la accesibilidad a la edificación.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento Religioso en sus distintas modalidades.

*Usos admisibles:*

- Residencia Comunitaria.
- Terciarios en sus modalidades de oficina, salas de exposiciones, etc.
- Otros usos de Equipamiento Comunitario compatible, como formación religiosa, docente, asistencial, etc.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Titularidad privada.

### **6.8. Parcelas F.8. Equipamiento de Servicios Públicos.**

A. Definición.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 30% de la edificabilidad actual.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Equipamiento de Servicios Públicos de acuerdo con las modalidades establecidas de manera

particularizada para cada área.

*Usos admisibles:*

- Usos Industriales de 1.ª categoría, usos Terciarios, o de otras modalidades de equipamiento comunitario, compatibles con el característico, en las condiciones que se establezcan para cada área.

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad pública.

## **7. Parcelas G. Redes de Infraestructuras de Servicios**

### **7.1. Parcelas G. 1. Red de Abastecimiento de Agua.**

A. Régimen General de Edificación.

Excluido por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de abastecimiento de agua, que responderán a las tipologías edificatorias singularizadas propias de este tipo de usos.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Servicio de Abastecimiento de Agua.

*Usos admisibles:*

- Usos auxiliares del característico.

*Usos prohibidos:*

- Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

### **7.2. Parcelas G.2. Red de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.**

A. Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de Depuración de Aguas Residuales y Alcantarillado, tales como, estación depuradora, estación de bombeo, etc. Por sus características se atenderá a lo dispuesto en el Título Quinto de estas Normas en lo referente a las instalaciones y actividades industriales.

B. Régimen de Uso.

*Uso característico:*

- Conducción, pretratamiento y tratamiento de aguas residuales.

*Usos admisibles:*

- Los auxiliares del uso característico.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

**7.3. Parcelas G.3. Red de Suministro Eléctrico.**

A. Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de distribución y producción de electricidad, estaciones y centros de transformación, etc.

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Producción, transformación y distribución de energía eléctrica. Usos autorizados:
- Usos Auxiliares del uso característico, tales como terciario en su modalidad de oficinas, y vivienda (vinculada a la vigilancia de la instalación).

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

**7.4. Parcelas G.4. Red de Telecomunicaciones.**

A. Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de telecomunicaciones (antenas, centrales telefónicas, etc).

B. Régimen General de Uso.

*Uso característico:*

- Instalaciones destinadas a las telecomunicaciones, telefonía.

*Usos admisibles:*

- Los Auxiliares del característico.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

#### **7.5. Parcelas G.5. Red de Abastecimiento y Distribución de Gas.**

##### **A. Régimen General de Edificación.**

Excluida a excepción de construcciones e instalaciones adscritas directamente al uso característico.

##### **B. Régimen General de Uso.**

*Uso característico:*

- Distribución de Gas Natural.

*Usos admisibles:*

- Usos Auxiliares del característico.

*Usos prohibidos:*

- Todos los demás.

##### **C. Régimen jurídico.**

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

No se grafía en planos la red de gas por ser poco fiable el levantamiento de la misma existente.

### **1.4. CAPITULO RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACION URBANÍSTICA**

#### **Artículo 13. La calificación global y su determinación.**

El régimen de calificación global del término municipal de Irura es el definido, con esa naturaleza, en este Plan. En concreto, está conformado por las previsiones incluidas en:

- El anterior capítulo «2. Calificación Global» de este mismo Título y Documento.
- El apartado «3» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, incluidas en el Documento «3» de este Plan General.
- Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo Documento.
- Los planos «0.3. Zonificación global, «0.7. Infraestructuras viarias, y «0.8. Infraestructuras de servicios.

#### **Artículo 14. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de la calificación global.**

##### **1. Criterios generales.**

Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Plan General tienen el rango propio del planeamiento general.

También tienen esos mismos rango y condición los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.

Precisamente por ello, el reajuste de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan de acuerdo con esos criterios no supondrá una alteración del régimen establecido a ese respecto en este Plan General.

Por su parte, los reajustes que no se adecuen a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho Plan, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

##### **2. Reajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.**



Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de las zonas globales, incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por el Plan General dentro del ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado.

Con carácter general, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originaria de cada una de ellas.

Complementariamente, con carácter general, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General para la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos delimitados en él podrá reajustar el trazado del sistema general viario proyectado en este Plan a su paso por el ámbito afectado, con el fin de adecuarlo a la ordenación pormenorizada propuesta. En todo caso, la autorización de los correspondientes reajustes se entenderá condicionada a la previa y debida justificación de la idoneidad, por un lado, del nuevo trazado del viario general para el cumplimiento de su función en las debidas y razonadas condiciones generales, y, por otro, de la ordenación pormenorizada planteada. En consonancia con ello, esos reajustes incidirán o podrán incidir en la delimitación de las zonas globales asociadas al referido viario general.

Esas afecciones podrán ser superiores en los casos en los que así se prevea de forma expresa en la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

3. Reajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado previsto en este Plan General y en otras cuestiones.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquellas y ésta, siempre dentro del citado porcentaje.

Las citadas razones objetivas podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación o adaptación de las citadas previsiones a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualesquiera otras razones que a ese respecto se estimen de interés.

La conveniencia y la racionalidad tanto de dichos ajustes como de las razones justificativas de las mismas serán previamente evaluadas por los correspondientes servicios municipales.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

4. Reajustes en la delimitación de zonas globales del suelo no urbanizable.

A. Con las salvedades que se exponen a continuación, podrá acordarse la afección directa, mediante el correspondiente proyecto de obra y por elementos de los sistemas generales, de terrenos integrados en otro tipo de zonas globales. En todo caso, esa afección no podrá exceder en ningún caso de un 5% de la superficie total estimada para el correspondiente sistema general en este Plan General, y habrá de ser debidamente justificada en el correspondiente proyecto de obra pública o de urbanización.

Como aplicación específica de ese criterio, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras - estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses, áreas de ocio y otros-, adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas generales, aún cuando en los suelos citados esa implantación no esté expresamente autorizada. A tal efecto se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente.

Las citadas salvedades inciden en terrenos integrados bien en zonas globales de protección especial o de protección de cauces fluviales, bien en ámbitos afectados por alguno de los condicionantes superpuestos. En esos casos, la viabilidad o inviabilidad de ese tipo de afecciones será analizada en el contexto del régimen regulador de las citadas zonas y condicionantes, procediéndose a su autorización exclusivamente en el supuesto de justificarse que aquellas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

B. Con esas mismas salvedades, las afecciones de los elementos de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras de servicios en terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable podrán exceder del citado 5% siempre que las mismas sean debidamente evaluadas y justificadas en el correspondiente planeamiento especial a promover con ese fin.

En ese contexto, dicho planeamiento especial podrá modificar la zonificación global de los citados sistemas generales y de los terrenos afectados por los reajustes planteados, con el fin de reajustar el trazado de aquellos.

5. Consolidación de edificaciones preexistentes no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

Las Normas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.

**Artículo 15. Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada.**

El régimen de calificación pormenorizada de los suelos urbano y urbanizable del término municipal de Irura es el definido, con esa naturaleza, bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En concreto, es el que resulta de la aplicación de:

A. El régimen general de edificación, uso y dominio establecido en el anterior capítulo «3» de este mismo título y Documento para cada una de las zonas de uso pormenorizado diferenciadas en él.

B. Las condiciones generales reguladoras de la forma de edificación y de uso, establecidas en este mismo Documento (Título Cuarto).

C. Las determinaciones incluidas en el apartado «4 Régimen urbanístico pormenorizado» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

D. Las previsiones incluidas en los planos del documento «0.4. Planos de zonificación pormenorizada» de este Plan General.

E. Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable.

F. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, se entenderá que el estándar de equipamiento privado de la red de sistemas locales del municipio previsto en la legislación urbanística vigente (Se ha de tener en cuenta lo dispuesto en, entre otros, los artículos 57 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) puede cumplirse en parcelas pormenorizadas bien de tipología B.2. ó F.1 y 8 (de titularidad privada o carácter patrimonial), bien de cualquier otra tipología lucrativa, siempre que las mismas puedan acoger usos que dicha legislación considera como tal equipamiento (comerciales, culturales, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.).

A esos efectos, con independencia de su destino total o parcial a los mismos, se computará como tal estándar la edificabilidad de esas parcelas que se destine específicamente a los citados usos, siempre que la misma y no el suelo sea el parámetro de referencia del estándar.

G. A los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y de la cumplimentación de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, se tendrán en cuenta, entre otras, las condiciones que se exponen a continuación en lo referente a la identificación y delimitación del ámbito territorial a considerar como referencia con esa finalidad:

a) En principio, y salvo que la legislación que se promueva en desarrollo de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, establezca otro tipo de criterios, los citados estándares se consideran de aplicación en, por un lado, los suelos urbanos no consolidados y, por otro, los suelos urbanizables.

b) De conformidad con lo dispuesto en los arts. 3 y 17 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, se considerará que el ámbito territorial de referencia a los efectos de la materialización y cumplimentación de los estándares de dotaciones locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelos urbanos no consolidados está conformado, en principio y con carácter general, por el Ámbito Urbanístico en el que se integran dichos suelos.

Asimismo, ese ámbito territorial de referencia podrá considerarse extendido a otros terrenos exteriores al correspondiente Ámbito Urbanístico, siempre que se justifique con el debido rigor que las nuevas dotaciones públicas locales a implantar también prestarán servicio a esos otros terrenos por, entre otras, razones de cercanía o colindancia física entre unos y otros.

Se considera a ese respecto que el conjunto del correspondiente Ámbito Urbanístico, junto con los restantes terrenos exteriores al mismo que, en su caso, se asocien al nuevo desarrollo urbanístico, constituye el ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de las medidas de ordenación y ejecución de la red de sistemas locales, al considerarse que esta red, incluidas las nuevas dotaciones a integrar en la misma, da y dará servicio al conjunto del citado ámbito, y que los beneficios urbanísticos derivados de ese desarrollo han de extenderse al conjunto. En consonancia con ello, las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes obras de urbanización han de tener asimismo esa proyección y/o extensión territorial.

La efectiva y precisa identificación y delimitación del ámbito territorial de referencia a los indicados efectos será efectuada:

- En el propio planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que su formulación resulte y/o se entienda necesaria.
- En el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos de actuación integrada.
- En los proyectos de urbanización o incluso en los propios proyectos de edificación en los desarrollos planteados en suelo urbano objeto de actuaciones de dotación,.

c) Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, el ámbito a considerar con dicho fin será el sector correspondiente, excluidos o no, según sea el caso, los sistemas generales incluidos en el sector.

d) La materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación se adecuará a esos mismos criterios, además de a los dos que se indican a continuación.

Por un lado, la previsión de implantación de la citada vegetación podrá incidir tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos.

Por otro, tratándose de terrenos públicos, la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

H. Salvo en los supuestos en los que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan otro tipo de criterios, la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para su destino a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a cualquier régimen de protección pública se extenderá:

a) A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al indicado régimen.

b) A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en los supuestos en los que tan sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en otras disposiciones, incluidas Ordenanzas, promovidas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación existente o proyectada en una parcela al citado régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística, con ese fin, de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada a esa parte de la edificación.

## **Artículo 16. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.**

### **1. Ámbitos de ejecución directa.**

Los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del Plan General, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación –para la totalidad o parte del ámbito– de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización. Y eso sin descartar la eventual tramitación de un plan especial para su reordenación.

### **2. Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.**

En todos aquellos ámbitos 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), 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.

### **3. Formulación de planes especiales.**

A. En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Sin perjuicio de los márgenes de reajuste de la misma establecidos en la presente normativa, esos planes especiales deberán respetar en todo caso la ordenación estructural establecida en este Plan General.

B. El ámbito de los planes especiales podrá no ajustarse al de los Ámbitos Urbanísticos afectados. En este caso, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en este Plan General, y precisar su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos afectados. Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

C. Se integrarán en el ámbito de dichos planes especiales la totalidad de los terrenos que resulten afectados y/o necesarios para la ordenación, a los efectos del cumplimiento de los correspondientes estándares legales, del conjunto de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales asociada a los desarrollos urbanos objeto de aquellos, incluidos los aparcamientos y la vegetación.

La delimitación, con ese fin, del citado ámbito se adecuará a los criterios expuestos en el apartado «G» del anterior artículo 15.

En ese sentido, el ámbito de los planes especiales previstos con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en ese Plan, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales.

Delimitado de acuerdo con esos parámetros, el ámbito objeto de dichos planes especiales podrá ser continuo o discontinuo.

#### 4. Formulación de estudios de detalle.

A. La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este Plan, 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.

Dicha formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas 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.

B. Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

C. No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

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

D. Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla, en los casos establecidos en el artículo 18 de este mismo Documento.

E. Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones podrán modificar los parámetros reguladores de la forma de las mismas (altura y número de plantas de la edificación), dentro de los criterios reguladores del régimen general establecido a ese respecto en este Plan General.

F. Salvo en lo referente a las cuestiones relacionadas con las mencionadas en el siguiente artículo 18.3 de este mismo Documento, los Estudios de Detalle no contendrán determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento –aplicación de sistemas de actuación, etc.–, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

#### 5. Ordenación pormenorizada consolidada.

En todos aquellos supuestos en los que este Plan General consolida la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad (tanto en el planeamiento general como en los planes parciales y especiales y estudios de detalle), se entenderá que la incorporada a este Plan es un mero reflejo de la contenida en dicho planeamiento anterior.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y el planeamiento anterior, se estará a lo resultante de este último.

### **Artículo 17. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.**

1. La determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado –planeamiento parcial y, en su caso, especial-, salvo en los supuestos en los que en la correspondiente Norma Particular de este Plan General se plantee su innecesariedad.

2. Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo 16 de este Documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

3. Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan plazos superiores o inferiores, el planeamiento pormenorizado previsto en esta clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

### **Artículo 18. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada.**

1. Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones establecidas tanto en el anterior capítulo «3. Régimen general de sistematización y regulación de la calificación pormenorizada» de este mismo Título, como en

el Título Tercero. Régimen general de edificación y uso de las parcelas edificables» de este mismo Documento, configuran el régimen básico de edificación y uso de las diversas zonas o parcelas de uso pormenorizado diferenciadas.

Precisamente por ello, esas determinaciones tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural. Su modificación requerirá la formulación de un expediente urbanístico de ese mismo rango y naturaleza.

Las citadas salvedades están relacionadas con el posible reajuste de las citadas determinaciones, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, con la exclusiva finalidad de adaptarlas a las particularidades propias del ámbito afectado en cada caso. Dichos reajustes no podrán afectar a las características y condiciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las citadas zonas, y habrán de ser objeto, en todo caso, de la debida y rigurosa justificación.

2. Las tipologías de zonas de uso pormenorizado reguladas en este Plan General podrán ser complementadas por el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, siempre que la asignación a las mismas de particulares condiciones urbanísticas justifique su diferenciación de aquellas.

3. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

— Reajuste de las ordenanzas particularizadas de las parcelas edificables, en lo extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

— Adaptación de la ordenación pormenorizada con el alcance previsto en el artículo 73 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Esa adaptación incluye la adecuación 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 tanto a las parcelas lucrativas como a las dotaciones públicas resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a esas dotaciones públicas, la citada adecuación podrá conllevar el reajuste de su precisa delimitación, sin que en modo alguno pueda conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

— Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

4. Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en este Plan General.

#### **Artículo 19. Planeamiento en el suelo no urbanizable.**

1. Además de en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento general, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes planes especiales de ordenación, protección, etc. que se estimen necesarios en todos aquellos supuestos en los que la consecución de los objetivos planteados lo justifique.

2. En consonancia con lo establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este mismo Plan General, el Ayuntamiento podrá condicionar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones que se indican a continuación tanto a la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial de ordenación, protección, etc., como a lo que resulte del mismo. Podrá procederse de esa manera en, entre otros, los siguientes supuestos:

— Desarrollo y ejecución de edificaciones e instalaciones de interés público que deban de emplazarse en el medio rural.

— Realización de nuevos elementos de infraestructura -carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares- estén o no previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, y no puedan ser considerados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

— Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, ambientales y naturalísticos del territorio.

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

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

2. Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en este Plan que no requieran la formulación del citado planeamiento especial.

## **Artículo 20. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.**

### 1. Planes especiales y parciales.

A. Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este Plan General, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los necesarios elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conveniente, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

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

B. Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir y exponer, entre otros extremos:

— Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, así como las de implantación de las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización a formular. Dichas cotas y rasantes serán definidas mediante, entre otros extremos, las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se determinará en ese contexto el nivel de referencia inferior de la fachada de la edificación a la que se hace referencia en el siguiente artículo 49 de este Documento, además de, en su caso, la cota de arranque de la primera planta sobre rasante de dicha edificación.

— Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).

— Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas.

— Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

- Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Al respecto, los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, de conformidad con el informe definitivo de impacto ambiental.

- Los Planea Parciales deberán justificar la existencia de dotación de agua necesaria para el desarrollo de los usos propuestos para el área que ordenen.

C. En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada afectados por los mismos, se incluirán en ellos las determinaciones y documentos propios de dicho programa.

En ese caso, las previsiones y documentos propios de, por un lado, los citados planes, y, por otro, los mencionados programas serán objeto de exposición y tratamiento diferenciados.

### 2. Estudios de detalle.

A. Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este Plan o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, la edificabilidad urbanística asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Plan.

B. Las cotas y rasantes tanto de urbanización como de edificación que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, serán definidas mediante la incorporación a los mismos de las correspondientes y adecuadas coordenadas digitalizadas.

## **1.5. CAPITULO 5 RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA**

### **Artículo 21. Sistematización y régimen general de regulación de la edificabilidad.**

#### 1. Criterios generales

A. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.

B. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.

C. La edificabilidad física o bruta asignada a las parcelas edificables, podrá definirse bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

D. La regulación directa de la edificabilidad física o bruta se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

E. La regulación indirecta de la edificabilidad física o bruta sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Ámbitos Urbanísticos (AU) clasificados como suelo urbano, y también, en su caso, tanto en ese suelo como en el urbanizable, en lo referente a la prevista bajo rasante.

La utilización de esta formula de regulación de la misma deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo y/o ejecución de la ordenación urbanística.

F. En los casos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –altura y número de plantas de la edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.

G. Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinaciones tenga reconocido carácter normativo y las restantes sean de carácter orientativo, se estará a ese respecto a lo que resulte de la aplicación de aquella.

H. Se entenderá en todo caso que la edificabilidad física o bruta asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local de titularidad pública constituye, con carácter general, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

#### 2. Edificabilidad urbanística.

A. Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, en su caso, a las parcelas A –uso residencial-, B –uso de actividades económicas-, F –equipamiento comunitario de titularidad privada- y G –exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas-, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

También se considera como tal la edificabilidad urbanística la vinculada a las edificaciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

B. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales de carácter público calificados como D –sistemas de comunicaciones-, E –espacios libres-, F –equipamiento comunitario de titularidad pública- y G –en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas-, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado «A», que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

#### 3. La edificabilidad bajo rasante.

A. La edificabilidad urbanística prevista bajo rasante en los suelos urbanos y urbanizables es la resultante de la aplicación de los siguientes criterios:

a) En los ámbitos urbanísticos en los que este Plan General consolida las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad, la citada edificabilidad será la establecida en cada caso en el expediente consolidado.

b) Sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados «d», «e», «f» y «g», en los ámbitos urbanísticos, así como en las parcelas en las que este Plan General determina la ordenación pormenorizada, la citada edificabilidad será la expuesta en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

A los efectos de la determinación de dicha edificabilidad en las plantas de semisótano, únicamente computará la superficie correspondiente a la parte proporcional del volumen sobre rasante, tomada ésta con respecto a la superficie total del local.

c) Sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados «d», «e», «f» y «g», la edificabilidad autorizada en los ámbitos urbanísticos en los que este Plan General prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada es:

— Con carácter preferente, la prevista específicamente en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien de forma directa (mediante la determinación de una determinada cuantía), bien indirecta (edificabilidad asociada a unos determinados parámetros formales de edificación –número de plantas– autorizados).

— Alternativamente y para los supuestos en los que no esté determinada la anterior edificabilidad específica, la asociada a una edificación de tres plantas bajo rasante, con una ocupación en planta que responderá a las alineaciones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico, incluido el estudio de detalle.

A los efectos de la determinación de dicha edificabilidad en las plantas de semisótano, únicamente computará la superficie correspondiente a la parte proporcional del volumen sobre rasante, tomada ésta con respecto a la superficie total del local.

d) En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, los parámetros anteriores se entenderán reajustados en la medida en que su mantenimiento y preservación en las debidas condiciones lo justifiquen.

En esos supuestos, se considerará que la edificabilidad bajo rasante autorizada queda limitada a aquella que resulte compatible con el mantenimiento y la preservación de los citados conjuntos y edificaciones, en las condiciones establecidas en cada caso. Y se entenderá no autorizada siempre que la misma resulte incompatible con dicho fin de preservación.

El planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en esos supuestos, establecerá los correspondientes criterios de intervención en la materia.

e) La edificabilidad urbanística bajo rasante resultante de la aplicación de los parámetros mencionados en los anteriores apartados será considerada a todos los efectos como la edificabilidad máxima autorizada con carácter general en los correspondientes ámbitos o parcelas, pero en ningún caso definitiva ni normativa.

f) La efectiva y real determinación de la edificabilidad urbanística bajo rasante autorizada en todo ámbito o parcela, resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores, tanto a los efectos de su ejecución material, como a los de su distribución entre los propietarios de los terrenos afectados y a los de la determinación del valor patrimonial de estos terrenos y de los derechos urbanísticos correspondientes a los citados propietarios, se entenderá condicionada a la previa y efectiva justificación de, entre otros, los siguientes extremos:

— La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la realización de los correspondientes y rigurosos estudios geotécnicos.

— La viabilidad de la ejecución de las condiciones de acceso a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.

Dicha justificación podrá ser planteada complementaria o simultáneamente a la elaboración bien del correspondiente planeamiento pormenorizado, bien del programa de actuación urbanizadora, bien del proyecto de urbanización, bien del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación. En todo caso, a los efectos de la adopción de las decisiones adecuadas en materia de distribución de la edificabilidad urbanística, la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación irá precedida de la elaboración del consiguiente proyecto de urbanización, y éste incluirá el debido y riguroso estudio geotécnico para la adopción de las indicadas decisiones.

Siempre que los estudios realizados con ese fin indiquen que no es posible la ejecución de la citada edificabilidad máxima, la edificabilidad urbanística bajo rasante del ámbito o parcela afectado se entenderá fijada en la cuantía resultante de dichos estudios.

B. Por su parte, la edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios públicos es la asociada a la construcción de tres plantas de edificación.

#### 4. Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

A. Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

— De forma directa y expresa en superficie de techo edificable, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado «B».



Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que, en todo caso, se computarán de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este mismo documento.

— Mediante su regulación indirecta a través de:

\*La regulación de la forma de la edificación.

\*La consolidación de la edificación existente.

\*La referencia a otros parámetros (Es el caso de, por ejemplo, la regulación de la edificabilidad bajo rasante mediante la utilización de parámetros de referencia a la edificabilidad autorizada sobre rasante).

B. A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura  $m^2(t)$ .

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie del correspondiente ámbito, señalándose en tal caso el índice de edificabilidad asignado al mismo, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito  $-m^2(t)/m^2-$ .

C. En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición directa y expresa de la misma.

5. Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

A. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general o estructural de las zonas globales y/o Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas zonas pormenorizadas o parcelas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

C. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

## **2. TITULO SEGUNDO. REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO**

### **2.1. CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO**

#### **Artículo 22. Artículo 23. Régimen de Clasificación del Suelo.**

En el término municipal de Irura se diferencian las clases de suelo siguientes:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en el plano «0.3. Zonificación global del suelo urbano y urbanizable» de este Plan General.

#### **Artículo 23. El suelo urbano y sus categorías.**

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

2. De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación (Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

##### **A. Suelo urbano consolidado.**

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 11.3.a de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Tienen esa condición los suelos urbanos que:

- a) O bien están urbanizados y construidos, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso, posibles reajustes a la baja en lo referente a la edificabilidad autorizada en los mismos.
- b) O bien son edificables y no están edificados, y reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.
- c) O bien son edificables y no están edificados y no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance

limitado, sin que su coste económico trascienda de los criterios establecidos en la legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 195.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

d) O bien no son edificables y están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.

e) O bien no son edificables y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

La definitiva concreción gráfica de esa condición de suelo urbano consolidado será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento (Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo 53.1.h de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

#### **B. Suelo urbano no consolidado.**

Tienen esta condición los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la citada categoría del mismo.

Dentro de esta categoría, y de acuerdo con lo previsto en, entre otros, el artículo 11.3.b de la Ley de Suelo y Urbanismo de 13 de junio de 2006, se diferencian, las dos (sub)categorías siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada y/o con urbanización insuficiente para dar servicio a la ordenación urbanística planteada, en una proporción superior a la que justificaría su consideración como suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 11.3.b.1 de la citada Ley, se identifican y consideran expresamente como tales.

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada:

— Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 11.3.b.2 de la citada Ley.

De acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos no consolidados no integrados en la subcategoría anterior, en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada.

Se entenderá que se produce ese incremento de edificabilidad ponderada siempre que así resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, con independencia de que vaya o no asociado a un incremento de la edificabilidad urbanística y a un cambio de uso.

— La definitiva concreción gráfica de esta condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluido el mencionado proyecto.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento (Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo 53.1.h de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

— Se integran en esta (sub)categoría de suelo la totalidad de los terrenos afectados en cada caso por el incremento de la edificabilidad ponderada resultante.

Esa condición podrá extenderse bien a la totalidad de la parcela afectada en cada caso, bien a aquella parte o porcentaje específico de la misma asociado al incremento de edificabilidad resultante.

— La consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tiene en todo caso la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

**Artículo 24. El suelo urbanizable.**

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

**Artículo 25. El suelo no urbanizable.**

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

**Artículo 26. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano consolidado.**

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

- Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias para que dichos terrenos adquieran la citada condición de solar.
- Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.
- Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos destinados a dotaciones públicas.

**Artículo 27. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.**

1. El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada es el establecido en la legislación vigente (Los citados deberes son concretamente los resultantes de las previsiones establecidas bien en el artículo 25.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución –Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.–).

2. En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezcan, en su caso, las disposiciones legales que se promuevan en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente, o abono del valor económico de los mismos a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento (Se considerará como tal estándar el establecido bien en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien en las disposiciones que se promuevan para su desarrollo o sustitución).

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el citado incremento de la edificabilidad ponderada conlleve tanto un incremento de la edificabilidad residencial como del número de habitantes en el ámbito de intervención.

B. Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en el artículo «79.2.a» de la referida Ley, siempre que dentro del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G deba procederse a su obtención. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante. No será de aplicación cuando no se produzca este último incremento, ni cuando se produzca bajo rasante.

C. Plantación o conservación de vegetación en los términos establecidos en la legislación vigente (Ese deber es concretamente el resultante de la aplicación del estándar establecido bien en el artículo 79.2.d de la citada Ley, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución).

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea asocie a un incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito de intervención.

Este deber podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente, mediante el abono de su coste al Ayuntamiento a los efectos de que éste proceda a realizar la plantación. El ámbito de referencia a los efectos de su cumplimiento será en todo caso el resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G.

D. Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

— Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y previamente a la ejecución de la correspondiente actuación que conlleve el indicado incremento de edificabilidad, puedan y/o deban promoverse en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.

— En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos específicos anteriores:

\*Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública de carácter general o sectorial promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G.

Para ello, bien en esos mismos proyectos bien complementariamente a ellos, se determinarán, debidamente justificadas, las citadas cuotas de abono.

\*En todo caso, se abonará, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E. Los restantes deberes establecidos en la legislación urbanística vigente.

En el supuesto de que pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo.

#### **Artículo 28. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.**

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

#### **Artículo 29. Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable.**

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

## **2.2. CAPITULO 2. RÉGIMEN DE EJECUCION JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

### **Artículo 30. Criterios generales.**

1. La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en esos mismos planes.

Complementariamente, dicha ejecución se entenderá supeditada a la emisión y/o obtención de los restantes informes, autorizaciones, etc. establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes en las correspondientes materias.

En ese contexto, cualquier intervención en el dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y zona de policía, se deberá tramitarse en la oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales.

2. Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen y/o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquella, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3. A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan General como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio.

**Artículo 31. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.**

**1. Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.**

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará a los tipos de actuación que, de los regulados en la legislación vigente (Se trata en concreto de los cuatro tipos de actuación que se indican a continuación, regulados en los artículos 136 á 139, ambos incluidos, de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006: Actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales) y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

**2. Actuaciones aisladas.**

Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada bien en el marco del proyecto de reparcelación a promover y aprobar en su caso, bien mediante cualquier otro mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal.

Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de cargas de urbanización, sin perjuicio de la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización en los casos en los que resulte conveniente.

En todo caso, la concesión de la dicha licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea formalización de aquella cesión, y a previa o simultánea ejecución y abono de estas cargas, incluida la fijación de las garantías o avales que con ese fin se estimen adecuados.

**3. Actuaciones de dotación.**

A. Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución que deba ser objeto de ese proyecto.

Su elaboración y aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

C. En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes expuestos en el anterior artículo 27 de este Documento deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

**4. Actuaciones integradas.**

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C. Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

D. Con carácter general, las unidades de ejecución integradas en dichos ámbitos serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

5. Otras cuestiones.

A. Cualquiera que sea el tipo de actuación mediante el que se ejecute la ordenación urbanística planteada, se entenderán incluidos o adscritos al ámbito objeto de la misma los terrenos necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

La identificación y delimitación de dichos ámbitos responderá a los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G de este mismo Documento. Y en consonancia con esos criterios, a los efectos de la materialización y concreción de esas dotaciones se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

B. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

C. A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.

Con carácter general, dicha obtención será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales.

Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integran y/o adscriben a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

**Artículo 32. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.**

1. La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por lo terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

3. Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los mismos no se integran en ámbitos de actuación integrada o se adscriben a ellos.

**Artículo 33. Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.**

1. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, se obtendrán mediante expropiación.

2. Parcelaciones en suelo no urbanizable

a.- Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la

previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones que se citan a continuación.

b.- Con la excepción que se indica a continuación, las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente proyecto deberán ajustarse a los siguientes criterios de división:

No se admitirá segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>., salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>. en el caso de que la finca se sitúe en la zona de agricultura intensiva. Cuando la finca se sitúe parcialmente en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. que resulte de la suma de metros cuadrados de la zona común y de la zona de agricultura intensiva multiplicados, estos últimos por el coeficiente de 1,66.

c.- La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde este Plan. Dicha parcela quedará a todos los efectos, -registrales, etc- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

d.- Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.
- Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

e.- No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en el presente Plan a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

f.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual. En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

g.- Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este Artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de edificaciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en el presente Plan.

### **2.3. CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD**

#### **Artículo 34. Criterios generales.**

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, a los efectos de su distribución, resulte computable.

A los efectos de la determinación de dicha superficie computable se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, los artículos 35.5 y 146 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, se considerarán a ese respecto tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de su ejecución.

3. La edificabilidad media bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:

- Por un lado –dividendo–, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito.
- Por otro –divisor–, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

4. Los coeficientes de ponderación de usos serán definidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el planeamiento urbanístico, y, posteriormente y en su caso, actualizados en el proceso de ejecución del mismo, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de equidistribución.

5. Sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

- En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
- En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
- Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

#### **Artículo 35. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.**

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, de conformidad con los mismos.

#### **Artículo 36. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable.**

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, al Ayuntamiento, de conformidad con esos criterios.

### **2.4. CAPITULO 4, RÉGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION**

#### **Artículo 37. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.**

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

- A. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.
- B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
- C. Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2. Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1.A».

3. Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados respectivamente en los anteriores apartados «1.A» y «1.B».

4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado «1.B».

5. Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1».



En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado «1.C» podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

**Artículo 38. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.**

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

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

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

- La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente.
- La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
- La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento.

3. En lo referente al sistema tanto general como local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad (peatonal, ciclista, rodada) susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

**Artículo 39. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.**

1. Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, en el planeamiento urbanístico.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

2. El contenido formal de dichos proyectos se adecuará asimismo a lo dispuesto en las referidas disposiciones legales y Ordenanzas municipales.

3. En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

4. Siempre que se estime conveniente, el campo de intervención de los proyectos de urbanización se extenderá tanto a los terrenos tanto públicos como privados resultantes de la ordenación urbanística.

En concreto, se podrá actuar de conformidad con ese criterio en los supuestos en los que la ejecución de dicha ordenación y la conformación de las parcelas ordenadas requiera una mayor o menor alteración de la orografía originaria.

En esos casos, se considerará que la configuración de la nueva orografía constituye una tarea propia de los citados proyectos.

5. Los proyectos de urbanización deberán contar con un proyecto de restauración ambiental y paisajística que comprenda las determinaciones establecidas en el apartado 6.2.1.1. *Recomendaciones para los proyectos de urbanización y edificación* del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. Asimismo, deberán justificar:

- a. La correcta adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de redes.

- b. La suficiente capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.
- c. La existencia de buena accesibilidad por transporte público, peatonal y ciclista a los mismos.

**Artículo 40. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.**

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en el apartado «1.A» del anterior artículo 38 y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

**2.5. CAPITULO 5. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 41. Artículo 42. Ejecución de la edificación en suelo urbano.**

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

A. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento de desarrollo bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales (Se ha de estar, a ese respecto, a lo dispuesto en, entre otros, los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B. Las parcelas que cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Previsiones como las alineaciones y las cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

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

A. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
- c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad ponderada preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

- a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.
- b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
- c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes expuestos en el anterior artículo 28 de este Documento, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

C. La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Con carácter general, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola, en su caso, a la consignación de las garantías que estime convenientes.

### 3. Plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

A. Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.

E. 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.

F. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G. Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

### 4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo 101-3.c de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B. En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C. En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

### 5. Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

**Artículo 42. Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.**

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente planeamiento pormenorizado, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, no se entenderán declaradas fuera de ordenación.

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

**Artículo 43. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.**

1. Criterios generales.

Las actuaciones de implantación de actividades y ejecución de edificaciones y obras en el suelo no urbanizable se adecuará a lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

A. La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

B. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3. Implantación de otros usos autorizados.

A. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes –características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.–, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y previa la obtención de la consiguiente licencia municipal.

Esas salvedades afectan a, entre otras, las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Dichas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones –parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.–.

La autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística y demás disposiciones de aplicación, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B. En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas –usos interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)– requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo 28.5.a de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración.

Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona –o auxiliares de los mismos–, e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en estas Normas Urbanísticas.

#### 4. Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, habiendo sido construidas, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con los criterios establecidos en el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, se ajusten a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, y no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A. La propia existencia de la edificación, y su construcción de acuerdo con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

B. Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C. Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

D. La adecuación tanto de la edificación como de las actividades al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

#### 5. Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

#### 6. Núcleo de población.

Con la finalidad de evitar la formación de núcleos de población, se prohíbe la edificación residencial en aquellos supuestos en los que su construcción pudiera dar lugar a la coexistencia de un mínimo de cuatro edificaciones total o parcialmente destinadas a uso residencial en un círculo de 75 metros de radio. Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

#### 7. Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

### **Artículo 44. Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.**

#### 1. Criterios generales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento.

B. Se entenderá existente esa disconformidad tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

#### 2. Suelos Urbano y Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B. En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3.a de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquellas no sean acordes con ésta.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.

c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C. Se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

D. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo 101.3.b de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

### 3. Suelo No Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquellos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

B. Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanos, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

C. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquellas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

D. A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

### 4. Otras previsiones complementarias.

Tratándose de edificaciones residenciales, las previsiones anteriores se considerarán complementadas con las que se exponen a continuación:

A. Las edificaciones residenciales existentes en el municipio disconformes con el planeamiento, y respecto de las cuales no exista una regulación específica en este Plan General (incluidas las Normas Particulares del ámbito correspondiente), se entenderán consolidadas en tanto en cuanto se mantengan y no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el siguiente apartado B.

B. Las citadas edificaciones residenciales deberán adaptarse al régimen general de edificación y uso establecido en la correspondiente Norma Particular en los supuestos de que en ellas pretendan ejecutarse obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora.

No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, así como las dirigidas a mejorar las condiciones de accesibilidad a las plantas residenciales de la edificación, como tampoco las dirigidas a evitar daños a terceros.

C. En tanto en cuanto no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el anterior apartado B y la edificación se entienda consolidada, el régimen de edificación y de autorización y ejecución de obras en la misma será el establecido con carácter general tanto en este Documento como, en su caso, en la correspondiente Norma Particular.

**Artículo 45. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.**

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

**3. TITULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**3.1. CAPITULO 1 DEFINICIONES BASICAS Y CRITERIOS GENERALES**

**Artículo 46. Artículo 47. Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.**

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

— Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

— Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Retiro:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.

— Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Retranqueo:

Es la distancia entre, por un lado, la superficie de fachada propiamente dicha, y, por otro, cualquier punto de la fachada remetido de dicha superficie.

— Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

— Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en cada caso.

— Altura de fachada de una planta.

Es la parte de la altura de edificación comprendida entre, por un lado, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, por otro, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.

— Altura libre de un espacio cubierto:

Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

— Número de plantas de la edificación o perfil edificatorio:

Número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Pendiente de cubierta:

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

— Perfil de cubierta:

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

— Planta sótano:

Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, bien totalmente enterrada, bien semienterrada, en este caso siempre por debajo de 1,20 m medidos desde la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral.

— Planta semisótano:

Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas aflore sobre rasante con una altura superior a 1,20 metros.

— Planta baja.

Planta de edificación situada en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.

— Altillo o entreplanta.

Piso o forjado adicional, autorizable en su caso dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación tanto de la edificabilidad como del número de plantas de la edificación.

— Entresuelo.

Planta de edificación situada sobre un semisótano.

— Planta alta:

Planta de edificación situada por encima de la planta baja o de un entresuelo, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

— Ático:

Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de fachada del resto de la edificación.

— Planta bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m.

Puede tener la condición propia de una planta diferenciada sobre rasante, siempre que se destine a usos diferenciados e independientes, incluso jurídica y registralmente, de los situados en las restantes plantas de la edificación, o no ser objeto de esa diferenciación, siempre que se destine a usos auxiliares y anejos a los situados en el resto de la edificación.

— Fachada:

Paramento o plano de cierre vertical exterior de la edificación.

— Vuelos:

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la correspondiente fachada.



— 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.

**Artículo 47. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.**

A. Computarán con carácter general como edificabilidad física o bruta de una edificación los espacios siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de  $f < 1,50$  m.

— Los huecos de ascensores.

— Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. Se computará el 50% de su superficie.

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante e independiente a los usos característicos o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los anteriores -instalaciones de servicio o trasteros- no constituyan con los locales ocupados por aquellos una unidad registral indivisible.

B. Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m.de altura.

— Los espacios y elementos situados bajocubierta que se destinen bien a los usos característicos o admisibles de la parcela, siempre que sean continuidad física y jurídica de los de esa misma naturaleza situados en la planta inmediatamente inferior, bien a usos auxiliares -instalaciones de servicios o trasteros- de los característicos o admisibles en la edificación, constituyendo en ambos casos una unidad registral indivisible.

— Los patios y conductos de instalaciones de  $f > 1,50$  m.

— Los porches en planta baja.

— Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

C. En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará las previstas sobre y bajo la rasante de la parcela.

**Artículo 48. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.**

1. Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad y de su destino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre rasante el entresuelo y las plantas baja y altas de la edificación, y como plantas bajo rasante los sótanos.

Por su parte, en atención a sus características y condicionantes, los semisótanos podrán ser considerados bien como plantas sobre rasante bien como plantas bajo rasante. Se estará a ese respecto a lo establecido en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

2. A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, incluidos los gráficos que, en su caso, formen parte de aquella y de éste.

3. Se identificará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A. Tratándose de los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, el citado número de plantas será identificado de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos referidos de forma diferenciada al sobre y al bajo rasante.

B. Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión podrá ser determinada bien mediante los citados parámetros numéricos, bien de forma indirecta mediante la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas.

C. En el supuesto de que se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático retranqueado en fachada, la misma será identificada de forma expresa y diferenciada.

D. Por su parte, la planta bajocubierta únicamente será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se destine a usos diferenciados e independientes, jurídicamente, de los ubicados en el resto de las plantas de la edificación.

**Artículo 49. Criterios para la medición de la altura de edificación.**

1. Con carácter general, 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 –si la construcción carece de aleros- el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio.

2. Tratándose de los nuevos desarrollos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, tanto la citada altura de edificación como los referidos niveles de referencia superior e inferior de la misma, incluida la cota de implantación de la primera planta sobre rasante, serán establecidos de forma gráfica por el planeamiento urbanístico, incluido, en su caso, estudio de detalle, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Esas previsiones tendrán el rango propio de la ordenación pormenorizada.

#### **Artículo 50. Condiciones de edificación de carácter general.**

1. Con carácter general, y, sin perjuicio de su justificado reajuste tanto en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos como en el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción de **tres (3)** plantas de sótano en las parcelas del área urbana del término municipal.

En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, la previsión y autorización de la construcción bajo rasante se entenderá condicionada a la precisa y rigurosa justificación de su compatibilidad con el mantenimiento y la preservación de los mismos en las debidas condiciones. Se entenderá autorizada, exclusivamente, en los supuestos y con el alcance en que resulte compatible con la citada preservación. La determinación del número de plantas autorizado en esos casos se entenderá condicionada de igual manera.

Siempre que en esos supuestos se prevea la elaboración de planeamiento pormenorizado, se estará a ese respecto a lo dispuesto en el mismo.

2. Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento pormenorizado establezcan otro tipo de condiciones, el nivel del suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante de la edificación residencial se situará a una altura máxima de 5,00 m medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

Además, las Ordenanzas municipales podrán plantear el reajuste de esa previsión en los casos en los que se considere conveniente y justificado.

3. Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

Esa previsión podrá ser reajustada excepcionalmente en las Normas Particulares de este Plan General en supuestos debidamente justificados, referidos a edificaciones y plantas de las mismas existentes con anterioridad a la aprobación de dicho Plan.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta. Tampoco será de aplicación en los supuestos en los que en atención al grado de catalogación asignado bien a la edificación bien al conjunto en el que se integre la misma, ello no resultara compatible.

4. Cualquier intervención tanto en el dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre y de policía se entenderá condicionada a la previa obtención de la correspondiente y preceptiva autorización administrativa de la autoridad competente en la materia.

### **3.2. CAPITULO CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Parcelas A)**

#### **SECCION 1. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas A)**

#### **Artículo 51. Alineaciones de la edificación.**

Serán las establecidas en el presente Plan General, Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean modificados, ampliados o reconstruidos.

En el caso de que se suscitaran dudas de interpretación o se estimara conveniente, podrá, para lograr una mejor ordenación, introducir reajustes en las alineaciones preexistentes, el Ayuntamiento lo determinará por medio de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial.

**Artículo 52. Rasantes.**

Las rasantes de las vías públicas se establecen en las Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada mediante la determinación de su cota altimétrica. En cada punto de las vías, la rasante será indicada en dicho plano, obteniéndose su valor en un emplazamiento intermedio entre dos con rasantes expresamente determinadas mediante interpolación proporcional de las mismas.

En las zonas ya urbanizadas, si no quedara fijada la rasante aplicable en determinado lugar, se adoptará la que exista de hecho, si bien, en las intervenciones de reurbanización, se podrán introducir reajustes que produzcan una solución más adecuada

**Artículo 53. Fondo máximo de la edificación.**

1. Será establecido en cada caso del presente Plan General (Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada) o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

2. Si no estuviese prevista una modificación de alineaciones, el fondo máximo será el del edificio preexistente.

**Artículo 54. Altura de los edificios y numero de plantas.**

Serán las que determinen, para cada Sector, Area o Parcela, este Plan General (Fichas Urbanísticas de la Normativa Pormenorizada) o los instrumentos de planeamiento aprobados o que las desarrollen.

**Artículo 55. Cubiertas.**

a) Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.

b) Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, exclusivamente, los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).

c) No se permitirá, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.

d) Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.

e) Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m<sup>2</sup> y se situará a eje con los huecos de fachada.

f) En determinadas Areas o Sectores, en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m, de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70%, en función del diseño del elemento.

g) En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones y su altura no sobrepase en alero horizontal la altura de una planta de pisos.

h) Las cornisas no podrán superar en ningún punto la altura de la cumbrera.

**Artículo 56. Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos.**

**a) Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).**

b) Las condiciones dimensionales se fijan en las fichas individualizadas de cada área o sector.

c) Los cuerpos salientes se deberán situar siempre a partir de la primera planta alta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe, al menos, a 2,50 m sobre la rasante de la vía pública o del terreno.

d) Los vuelos deberán retirarse de la edificación colindante o medianera un mínimo del saliente del vuelo, con la salvedad de que se disponga en continuidad con los vuelos existentes. Configurando medianera en la separación entre viviendas.

- e) Los retranqueos serán libres, no superando su fondo, la mitad de su frente.
- f) Los tendederos estarán protegidos de la vista de la vía pública.
- g) El saliente máximo del vuelo o el alero se fija en las fichas individualizadas de cada área o sector. Las cornisas no superarán en ningún momento la altura de cumbrera.

**Artículo 57. Patios.**

a) Generales de manzana.

1. Dentro de los mismos, podrán construirse elementos de separación (muros y verjas) de las propiedades de distinto titular. Los muros tendrán una altura máxima de 0,50 m y, sobre ellos, podrán colocarse verjas de hasta 2,00 m de altura.
2. Cuando estos patios no estén destinados a jardín o espacio libre en este Plan General, en el Plan Especial o en un Estudio de Detalle, podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo del piso primero de la casa correspondiente, con la finalidad de ampliar los locales de sótano y planta baja.
3. En el caso de que las cotas de los techos de esas ampliaciones no puedan ser iguales, el Ayuntamiento determinará las soluciones convenientes para el mejor aspecto general del patio.
4. La iluminación de esas construcciones en el patio, se efectuará a través de claraboyas o lucernarios, que no podrán sobresalir más de 0,50 m desde el plano de la parte superior de la cubierta en la que estén colocados.
5. La cubierta de la construcción en el patio será directa y cómodamente accesible desde el interior del edificio.

b) De parcela.

1. La dimensión de los patios de interiores será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 m, sin que en punto alguno de su planta se produzcan estrechamientos de menos de 2,00 m.
2. La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.
3. Los patios podrán cubrirse, en su coronación, con claraboyas, siempre que se deje un espacio libre perimetral, sin clase de cierre alguna entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima del 25% de la superficie en planta del patio.
4. El pavimento del patio no podrá situarse por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.
5. La iluminación y ventilación de espacios de planta baja no destinados a vivienda, podrán complementarse por medio de lucernarios o claraboyas situados en el patio, de manera que no sobresalgan más de 0,50 m por encima del nivel del suelo de las dependencias de planta primera que reciban ventilación e iluminación de dicho patio.
6. Deberá dotarse el patio de piso impermeable, desagüe y sifón registrable.

c) De ventilación (patinillos).

1. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de no menos de 1,80 m de diámetro.

No se permite establecer patios de ventilación cuya altura sea superior a la de seis plantas.

La altura del patio se medirá de la misma forma que la establecida para los patios de luces.

2. Su función será la de ventilar y, en cierta medida, iluminar exclusivamente escaleras, retretes y baños.
3. Regirán respecto de estos patios, las normas establecidas para los patios de parcela, exceptuando las referentes a su dimensión mínima.

d) Mancomunados.

1. Se regirán por las normas fijadas para los patios de parcela.
2. Mientras la medianería con una parte del patio mancomunado quede al descubierto, dicha parte, se ocultará de la vista desde el exterior mediante vidrio y carpintería o con una celosía, garantizándose la necesaria ventilación.
3. Las condiciones de servidumbre a las que, obligatoriamente, se someterán este tipo de patios, son las que se establecen en estas Ordenanzas.

**Artículo 58. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.**

a. No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

b. Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.

c. Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

**SECCION 2. CONDICIONES REGULADORAS DE USO**

**Artículo 59. Régimen general de los usos autorizados.**

**1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda o residencia comunitaria.**

2. En los edificios destinados a usos residenciales, se admiten (con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes), además, en los casos que se especifican en las Fichas Urbanísticas, u con carácter accesorio, los usos terciarios, de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría.

**Artículo 60. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.**

1. Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares vinculados al uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte; y, en los casos en que expresamente así se establezca en las Fichas Urbanísticas, a la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.

2. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a los usos auxiliares citados, constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y, en el supuesto de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, prohibiéndose que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio. Sin embargo, los locales destinados a guarda de vehículos podrán configurarse como fincas registrales independientes.

3. Entre otros se destinarán a los siguientes usos:

a) Usos auxiliares de los usos residenciales:

Trasteros anejos a las viviendas o a la residencia comunitaria.

Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.

b) Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja: Almacenamiento de mercancías, material o enseres utilizados en la actividad desarrollada.

Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otras similares.

c) Guarda de vehículos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca.

d) Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.

4. En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje y se establece una dotación de plazas mínimas a cumplimentar, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

5. Se autoriza la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de normas de habitabilidad correspondientes al uso correcto del local. Dichos locales, sin embargo, quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente Artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

6. 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.

**Artículo 61. Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.**

1. Las plantas bajas podrán dedicarse a usos residenciales en las siguientes condiciones:

a) Edificaciones nuevas:

Se determinarán desde las fichas individualizadas de cada Area o Sector. Con carácter general, en las edificaciones unifamiliares, aisladas o adosadas.

b) Edificaciones consolidadas:

No se admitirán, salvo en los supuestos y condiciones previstos en la Ordenanza Municipal aprobada a tal efecto.

**Artículo 62. Condiciones de uso de las plantas altas.**

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda asignado a la parcela, así como a usos auxiliares de ésta, 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.

2. Se autorizan, así mismo, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto se establezcan en las fichas urbanísticas, los siguientes usos:

a) Uso hotelero:

En planta primera, con acceso común al de viviendas.

En una o más plantas altas, con acceso independiente del de las viviendas.

b) Uso industrial:

Exclusivamente de categoría 1.ª, en cualquiera de las plantas del edificio.

b) Uso comercial:

En planta primera, ligado en propiedad y funcionalmente con el uso comercial de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local, que deberá tener una superficie no inferior al del local de planta primera.

Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

c) Uso de oficinas:

En planta primera con acceso común al de las viviendas. En el resto de planta altas en su modalidad de «despachos profesionales». Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

d) Usos recreativos:

En planta primera, sólo en la modalidad de «Asociaciones Recreativas» y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.

e) Uso sanitario y asistencial, docente, deportivo, administrativo, servicio público:

En las mismas condiciones que el uso de oficinas.

f) Uso cultural y religioso:

En las mismas condiciones que el uso recreativo.

**Artículo 63. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.**

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

b) Así mismo, se podrá autorizar el uso de vivienda en los locales que reúnan condiciones de iluminación, ventilación, altura, etc. en las siguientes condiciones:

— Edificaciones residenciales existentes o consolidadas:

En las edificaciones de sección igual o inferior a PB+2, se permitirá el uso de vivienda, de forma independiente, a las plantas inferiores, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad fijadas en las presentes ordenanzas y tenga resuelta la accesibilidad de acuerdo con el Decreto 68/2000 de 11 de abril del G.V.

En el caso de no cumplir estas condiciones, no podrá utilizarse como vivienda.

— En las edificaciones de nueva construcción:

Se establecerá desde la normativa pormenorizada el uso de vivienda en estas plantas.

**Artículo 64. 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 huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que están 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, quioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

**SECCION 3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES**

**Artículo 65. Condiciones generales.**

a) Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

b) Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

c) No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

**Artículo 66. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.**

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda:

a) Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>(u), excluido tendadero.

b) Programa mínimo: En todas las viviendas las superficies mínimas útiles serán las siguientes, de acuerdo con las determinaciones de las Viviendas de Protección Oficial.

— Viviendas de 1 dormitorio:

Estar - comedor - cocina: 18 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 14 m<sup>2</sup>.

Cocina: 5 m<sup>2</sup>.

Estar: 12 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 7 m<sup>2</sup>.

Dormitorio: 10 m<sup>2</sup>.

Baño - aseo: 3,5 m<sup>2</sup>.

— Viviendas de 2 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 20 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 16 m<sup>2</sup>.

Cocina: 6 m<sup>2</sup>.

Estar: 14 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Baño - aseo: 3,5 m<sup>2</sup>.

— Viviendas de 3 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 22 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 18 m<sup>2</sup>.

Cocina: 7 m<sup>2</sup>.

Estar: 16 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 9 m<sup>2</sup>.

Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio doble: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.

Aseo: 2,5 m<sup>2</sup>.

— Viviendas de 4 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 24 m<sup>2</sup>.

Estar - comedor: 20 m<sup>2</sup>.

Cocina: 8 m<sup>2</sup>.

Estar: 18 m<sup>2</sup>.

Cocina - comedor: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup>.

Dormitorio doble: 8 m<sup>2</sup>.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Baño: 3,5 m<sup>2</sup>.

Aseo: 2,5 m<sup>2</sup>.

En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estar - cocina - comedor, estar - comedor, estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dormitorio principal: 2,50 m.

Resto de dormitorios: 1,90 m.

— Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.

— Altura libre mínima:



La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Asimismo, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

2. Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

Se atenderá a lo señalado en la Normativa vigente, Código Técnico de Edificación (CTE)

3. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los aseos serán siempre recintos independientes.
- b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.
- c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- e) Las viviendas de cuatro dormitorios o más deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

4. Condiciones de acceso a los locales de vivienda.

— Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

a) Portales:

— Se corresponderán con cada caja de escalera, teniendo una anchura mínima de 1,20 m, ocupando una superficie superior a 3,00 m<sup>2</sup>.

— El nivel del portal será el mismo de la vía de acceso.

— La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiese varias, con un mínimo de 1,50 m de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.

— En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas o tienen un uso de vivienda.

— Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.

En edificios existentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

b. Escaleras:

— Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

El resto de cuestiones, se atenderá a lo señalado en la Normativa vigente, Código Técnico de Edificación (CTE)

— Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con huecos practicados en cada planta o entreplanta, cuya superficie no será inferior a 1,50 m<sup>2</sup>, exceptuando las interiores de la vivienda.

En edificios de hasta cuatro plantas altas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie sea, al menos, de 1,00 m<sup>2</sup> por planta y dejando un hueco central, libre en toda la altura de la escalera, en el que sea inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

c. Ascensores:

— Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

— En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por las presentes Ordenanzas. Cuando no pueda cumplirse lo antedicho, se admitirá que se reduzca la anchura de escalera hasta un mínimo de 0,80 m para poder integrar en su interior un ascensor de mínimas dimensiones; en el caso de patios, siempre que los huecos de ventilación e iluminación de los locales vívideros que viertan al él no se vean afectados (frente libre en un mínimo de 2,00 m), el recorrido del ascensor se protegerá con elementos adecuados.

d. Trasteros bajo cubierta:

Los locales bajo cubierta que se habiliten como trasteros tendrán acceso exclusivo desde la caja de escalera. Cuando estos locales tengan acceso desde una vivienda contigua se considerarán ampliación de la vivienda y computables como aprovechamiento. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

e. Locales de uso complementario de vivienda:

Son los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc; estando prohibido habilitarlos como habitación.

Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.

Para su ventilación podrán habilitarse cajones de obra adosados a la fachada. Se enrasarán al nivel de la urbanización mediante rejilla. Los huecos que puedan abrirse a estos cajones tendrán un alféizar situado a una altura no más debajo de 0,90 m bajo el forjado de techo.

Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

#### **Artículo 67. Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados.**

a. 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 –puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación-: 2,10 m.

— Anchura libre mínima –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.

b. Altura libre mínima de los espacios:

La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup>; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m<sup>2</sup> y 3,00 m en los que superen los 80 m<sup>2</sup>. 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 que cumplan las condiciones señaladas en el punto «d», 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: 3,00 m.

c. Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 25 m<sup>2</sup>. Así mismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 15 m<sup>2</sup>.

d. 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 estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima será de 2,20 m en la planta baja y de 2,20 m en el altillo.

— La superficie 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 desde la línea de fachada.

e. 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 de acuerdo al dimensionamiento y dotación de servicios que se establecen en el artículo 70 de las presentes Ordenanzas.

— Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaño a través del cual se accederá a ellos, en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.

— El acceso 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.

f. Iluminación y ventilación:

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo 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 del 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 este 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, independiente de las de viviendas, con unas dimensiones mínimas de 200 cm<sup>2</sup>, por cada 200 m<sup>2</sup> de locales 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 200 cm<sup>2</sup> hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

**Artículo 68. Condiciones de los locales destinados a garajes.**

Las normas contenidas en el presente Artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

a. Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.

b. No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En éste tipo de edificación, en parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>.

c. La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d. Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

e. Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de bajo comercial. Estos mínimos deberán matizarse en función de las zonas en las que se enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o del déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo.

f. El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes 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.

g. Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

— 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.

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

— Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.

— Todos los garajes 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 4%.

— 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 2,20 m.

— El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas que cumplan el CTE, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.

— En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

— 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 garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

— Ventilación:

Se atenderá a lo señalado en la Normativa vigente, Código Técnico de Edificación (CTE)

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

— 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.

— Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

— Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

#### **SECCION 4. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES**

##### **Artículo 69. Condiciones generales.**

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

2. A tal efecto, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases y dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas.

3. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

##### **Artículo 70. Acabado e instalaciones mínimas de los locales.**

1. Locales de vivienda.

- Los suelos, techos y paredes de las viviendas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.
- En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual- en suelos y paredes.
- Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:
  - Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.
  - Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
  - Suministro de electricidad para alumbrado y usos domésticos.
  - Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.
  - Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión-.
  - Se prohíbe expresamente la instalación de calderas o similares, y en general cualquier tipo de electrodoméstico – lavadoras, etc- en el exterior de las viviendas –balcones-; únicamente se podrán admitir en espacios destinados a tenderos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

**2. Locales destinados a usos no residenciales:**

- Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:
  - Suministro de agua.
  - Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
  - Suministro de electricidad.
  - Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión-.
- Los suelos, techos y paredes de los espacios destinados al público o a la estancia continuada de personas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.
- En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual- en suelos y paredes.
- La dotación de cuartos de aseo en los locales destinados a usos de hostelería o recreativos y su composición, se ajustarán a los criterios que se especifican a continuación, en función de la superficie de los espacios destinados al público:
  - Superficie menor o igual a 30 m<sup>2</sup>(u): Un inodoro con anteaseo dotado de lavabo.
  - Superficie menor o igual a 50 m<sup>2</sup>(u): Dos inodoros –hombres/mujeres- con anteaseo común dotado de lavabo.
  - Superficie menor o igual a 100 m<sup>2</sup>(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres- dotados de un inodoro y lavabo –recomendado urinario en el de hombres-.
  - Superficie menor o igual a 200 m<sup>2</sup>(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres- dotados de un inodoro, urinario y lavabo el de hombres; y de dos inodoros y dos lavabos el de mujeres.
  - Superficie mayor de 200 m<sup>2</sup>(u) –por cada 100 m<sup>2</sup>(u) adicionales: Se incrementará la dotación de un inodoro y un urinario en el cuarto de aseo para hombres, y con un inodoro y un lavabo en el de mujeres.

Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente y dosificador de jabón.

- Los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua y de los correspondientes desagües.

**Artículo 71. Instalaciones de saneamiento.**

- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.
- Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.
- Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.

— En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.

— Los garajes contarán en todo caso con instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m<sup>2</sup>(u) de superficie. Cada local dispondrá de un dispositivo separador de grasas que se conectará a la red de evacuación de aguas residuales de la parcela con anterioridad a su vertido exterior.

— Cada una de las redes –pluviales y residuales- terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se dispondrá, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya –pozo filtrante o instalación similar–.

## **Artículo 72. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.**

### 1. Condiciones generales de las instalaciones.

a. Instalaciones de ventilación: Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

— Cada colector servirá a un máximo de siete (7) plantas.

— Los conductos –colectores y conductos individuales- serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán contruidos con materiales incombustibles.

— Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm<sup>2</sup> y los conductos individuales de 150 cm<sup>2</sup>.

— Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

— No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.

— El colector deberá coronarse con un aspirador estático.

— La instalación cumplimentará las determinaciones de la Norma CTE.

b. Instalaciones de evacuación de productos de combustión: Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las ordenanzas de protección de incendios, así como su normativa específica.

— En nuevas construcciones o reforma integral de edificios, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.

Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.

Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cumbres de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

— En edificios existentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, con derivación hasta cubierta, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dispondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores.

Con independencia de los reglamentos específicos aplicables, el patio tendrá como mínimo 3,00 m<sup>2</sup> de superficie siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

La ventilación mínima será de 2,00 m<sup>2</sup>.

La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.

Para huecos en el mismo paño será de 0,40 m.

Distancia entre salidas de humos convergentes 3,00 m; divergentes o paralelas 0,60 m.

### 2. Locales destinados a usos residenciales:

— Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

— Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado anterior.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m<sup>3</sup>/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

— Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

— Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

— Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

— Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina está incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/hora.

— Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

3. Locales destinados a usos diversos no residenciales:

— Para la disposición de ventilación mecánica –la maquinaria necesaria y, en su caso la de climatización, se deberá situar en el interior del local- se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia.

En previsión de este 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 entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup>(t) de local.

— Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.

— En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.

Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm<sup>2</sup>. Dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/hora.

En cualquier caso, las ventanas podrán ser practicables y utilizarse como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza que no se transmiten o emiten al exterior ruidos y olores, y, utilizarse, en todo caso, con ese fin fuera de las horas de actividad.

En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de ventilación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

4. Locales de garaje:

Se estará a lo exigido por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

### **Artículo 73. Control de vibraciones y ruidos.**

1. Anclaje de elementos que produzcan ruidos y vibraciones:

— En las parcelas de uso residencial se deberá garantizar que la inmisión en los locales contiguos o próximos y en las viviendas del edificio de los ruidos y vibraciones de todo tipo que se produzcan en un determinado local, no supere los niveles establecidos por las disposiciones normativas vigentes y/o reglamento municipal sobre la materia.

— La instalación y anclaje sobre la estructura del edificio de los elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones –aparatos elevadores, instalaciones de climatización, instalaciones de distribución y evacuación de aguas, instalaciones de transformación de energía eléctrica, maquinaria industrial y otros– deberá resolverse con los dispositivos de amortiguación y corrección necesarios y en la correspondiente licencia, se deberá justificar técnicamente la suficiencia de los mismos, a los efectos del cumplimiento de las disposiciones citadas.

— Las instalaciones de circulación de fluidos en régimen forzado –distribución y evacuación de agua, ventilación, climatización, aire comprimido y otros- dispondrán de dispositivos antivibratorios.

La conexión de los equipos de presión a conductos o tuberías, el anclaje de los primeros a la red –y si es necesario de la totalidad de la misma–, y el paso de los conductos a través de elementos de fábrica, se realizarán mediante dispositivos elásticos que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones a la estructura del edificio.

2. Aislamiento de los locales frente a la emisión de ruidos y vibraciones:

— Los locales en los que se alojen actividades o elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones deberán aislarse –incluyendo los orificios y mecanismos de ventilación del local, tanto en invierno como en verano– con los

elementos insonorizantes y antivibratorios necesarios, de tal forma que la emisión de los mismos al exterior o al interior de los locales contiguos o próximos, no supere los niveles establecidos por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

A tal efecto, los locales citados dispondrán, si fuese necesario, de un sistema de aireación forzada que permita el cierre total de los huecos al exterior durante el funcionamiento de la actividad o de los elementos que producen los ruidos o vibraciones.

Sin embargo, cuando el foco emisor del ruido sea un elemento puntual, el aislamiento exigido podrá limitarse a dicho foco emisor, si con ello se cumplimentan los niveles máximos de emisión autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Con carácter general, en el caso de que la emisión de ruidos en un local contiguo a aquel en el que los mismos se producen, supere los niveles establecidos en la normativa vigente, corresponderá a este último la obligación de incrementar el aislamiento o de reducir la emisión de ruidos para que la inmisión en el local contiguo se sitúe en los niveles autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Todas las actividades cuyo funcionamiento produzca o pueda producir con los huecos al exterior abiertos; niveles de emisión de ruidos por encima de lo establecido –entre ellas se considerarán en todo caso las de hostelería y recreativas– se deberán realizar con las puertas y ventanas cerradas, y, a tal efecto, dispondrán de un vestíbulo de acceso estanco, con la suficiente capacidad de absorción acústica y doble sistema de puertas.

Ambos conjuntos de puertas se dotarán de muelles de retención, al objeto de garantizar que solo una de ellas permanece abierta en cualquier momento y preferentemente, se situarán en planos ortogonales.

## **SECCION 5. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SUS ELEMENTOS**

### **Artículo 74. Condiciones generales.**

a. En las parcelas de usos residenciales se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a condiciones de seguridad y, entre ellas, de forma específica, el Código Técnico de Edificación CTE.

Dichas disposiciones prevalecerán, en los casos en que se establezcan condiciones más restrictivas o niveles de exigencia mayores, sobre el contenido de las presentes Ordenanzas.

b. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

### **Artículo 75. Protección de huecos.**

a. Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 0,95 m de altura mínima.

b. Por debajo de esa altura de protección, no habrá hueco de dimensión mayor de 0,12 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

### **Artículo 76. Salidas a tejados y cubiertas.**

a. Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.

b. La misma se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esta salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

c. En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

## **SECCION 6. CONDICIONES DE TRATAMIENTO**

### **Artículo 77. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.**

a. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas. Se utilizarán preferentemente los materiales habituales en el entorno, con el objetivo de adaptarse al medio.



b. Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio –se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas; y en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes– se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

El Ayuntamiento sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

c. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos –por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda– en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

d. No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni redes de distribución de instalaciones; salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

#### **Artículo 78. Tratamiento de cubiertas.**

1. Se prohíben expresamente las soluciones de cubiertas amansardadas.

2. En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares o la pizarra, sin excluir otras soluciones. Queda expresamente prohibida la utilización de fibrocemento, debiéndose sustituir éste en las edificaciones que lo tengan.

3. Los espacios habitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio deberán quedar, en la medida de lo posible, integrados en el interior de los faldones de cubierta si ésta se hace inclinada o, en otro caso, ser objeto de un tratamiento arquitectónico de correcto acabado acorde con el edificio.

#### **Artículo 79. Tratamiento de los muros medianeros.**

Los muros medianeros, incluso en los casos de eventual provisionalidad, deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forma parte.

#### **Artículo 80. Tratamiento de los tendederos.**

a. Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que estos existan, o en espacios bajo cubierta si fuese posible habilitarlos.

b. Si estas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada; en estos casos, se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

#### **Artículo 81. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.**

a. Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiendo corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

b. Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio.

Para su modificación se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad del tratamiento se mantienen.

c. En el caso de reforma o habilitación de locales en edificaciones consolidadas, deberán como norma general, respetarse las reglas anteriores, adecuando el tratamiento de la fachada a lo preexistente.

d. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos

techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

e. Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

**Artículo 82. Rótulos y anuncios luminosos.**

1. Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja se desarrollarán paralelamente a la superficie de la fachada, con un saliente máximo de 10 cm, estarán situados al menos a 2,50 m sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.

Su desarrollo longitudinal y su colocación atenderá a las determinaciones adoptadas al respecto por estas Ordenanzas.

No se admite su implantación en la fachada de las plantas altas del edificio.

2. Las cajas de persianas que se puedan instalar en los huecos de cualquier planta, no sobresaldrán de la superficie de fachada.

Se establecerán 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.

**Artículo 83. Separaciones y cierres de fincas.**

a. La separación de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro –altura mínima 0,50 m– y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,00 m cuando limite con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma. En los casos en que el nivel del terreno de la parcela se sitúe por encima de la vía pública, se tomará como referencia el nivel de la parcela.

b. Los muros deberán terminarse con piedra natural o ladrillo cara vista. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados y las de bloques de hormigón vistos. El Ayuntamiento, previo informe favorable de los técnicos municipales, podrá admitir otros tratamientos alternativos.

Podrán asimismo realizarse con elementos de vegetación continuos –boj, etc-, manteniéndose las mismas limitaciones de altura. Podrá incorporarse al cierre arbolado de mayor porte, siempre que la distancia entre cada unidad sea mayor de 5,00 m, y en cualquier caso no dé lugar a un cierre impermeable a la visión por encima de las alturas previstas.

**Artículo 84. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

a. 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 pluviales, alumbrado, etc.–.

b. Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señale en las Normas Particulares; y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento, colores y formas que se adapten mejor al entorno.

**SECCION 7. CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO**

**Artículo 85. Régimen general de dominio.**

a. Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en los siguientes artículos.

b. Dentro de las referidas parcelas, podrán existir bienes de dominio público o de carácter patrimonial de la Administración.

**Artículo 86. Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.**

a. En cada caso, se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios establecidos por el planeamiento.

b. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial, se ejercerán sin ninguna restricción y, en los ámbitos afectados, no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

c. En los supuestos en que el presente Plan General destine superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

d. Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico correspondiente.

e. En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento los costes de servicio y el mantenimiento del alumbrado público – se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela–; y del mantenimiento de los acabados superficiales hasta las telas asfálticas sin incluir éstas; y revestimientos ,con excepción de los de las fachadas de locales y techos–.

Asimismo corresponderá al Ayuntamiento o a las compañías correspondientes, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

En estas áreas, por el contrario, será a cargo de los propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

#### **Artículo 87. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.**

a. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

b. Siempre que por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 88. Servidumbres entre parcelas.**

a. Condiciones generales: Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de estas parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.

b. Servidumbre de paso de alcantarillado: Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otros pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias, y resarciendo al propietario afectado el importe de los gastos que se originen.

c. Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes: En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de cimentación podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.

A estos efectos, se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.

d. Servidumbres de acceso a garajes: En los casos que se señalan expresamente en el planeamiento vigente, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial –o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido– quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes establecidos.

e. Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

**Artículo 89. Vinculaciones de propiedad obligatoria.**

Los espacios bajocubierta no computados a los efectos de edificabilidad, no podrán registrarse en ningún caso como elementos de propiedad independientes.

Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

**3.3. CAPITULO 3. -ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL**

**Artículo 90. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación.**

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

1. Condiciones generales de la edificabilidad urbanística :

a. En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de «Alineaciones y rasantes» incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio –en superficie edificable- que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b. En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejamanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

c. Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde estas Normas, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d. La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de «Zonificación Pormenorizada», tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación –no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado–, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

2. Condiciones generales de edificación:

a. Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b. La altura de edificación máxima autorizada será la que se fije en cada área o sector. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos –si no existieran razones que lo impidan–, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

c. El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entresijos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece. Se autoriza en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m ni mayor que 3,50 m.

Las parcelas de usos terciarios ubicadas en zonas de uso industrial podrán tener un perfil máximo de PB+3, sin que en ningún caso pueda superarse la altura máxima autorizada. Dicha circunstancia deberá recogerse en cada Norma Particular (Ficha urbanística) del ámbito correspondiente.

d. La superficie mínima construida de las edificaciones industriales será de 250 m<sup>2</sup>, sin que quede autorizada cualquier segregación de edificaciones preexistentes que dé como resultado una superficie inferior a la señalada.

3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a. Altura libre mínima: Será de 2,50 m en las plantas sótano; 3,50 m en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b. En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 m y una altura libre de acceso de 3,50 m.

c. Entresijos o altillos: Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte -1/3- de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d. La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana.

e. El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y una altura mínima de 3,50 m.

f. No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

g. Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

h. Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 m; prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

#### **Artículo 91. Condiciones generales de uso.**

a. Las parcelas se destinarán, de forma predominante, al uso industrial en sus categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>.

b. El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos compatibles con el destino industrial predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicable a cada uno de ellos.

Hotelero (en edificio aislado para usos terciarios). Comercio. Las actividades de hostelería (bares, restaurantes y similares), así como otras que el Ayuntamiento pueda estimar oportuno regular, se ejercerán dentro del horario y calendario restringido del comercio convencional. Oficinas. Equipamiento comunitario en su modalidad de uso deportivo, administrativo/servicio público y sanitario/asistencial. Aparcamiento y garaje. Infraestructuras de servicio. Ganadería intensiva.

c. El uso de vivienda se tolerará en suelo industrial en calidad de servicio auxiliar (vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación) bajo las siguientes condiciones:

— Parcela neta mínima asignada a la actividad industrial concreta a la que se liga la vivienda: 4.000 m<sup>2</sup>.

— Una sólo vivienda por parcela, con una superficie construida no mayor de 110 m<sup>2</sup>.

— La vivienda constituirá una unidad registral con la parcela industrial servida.

d. Las superficies de parcela no edificables de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas. En cualquier caso tanto estos espacios como las propias edificaciones deberán adecuarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

e. Los sótanos de las edificaciones industriales se destinarán, exclusivamente, a almacenamiento de materiales y productos elaborados, debiendo estar ligados a los de planta baja o semisótano, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

En el caso de uso de garaje, estos locales podrán ser independientes de los de planta baja, cumpliendo en cualquier caso los condicionados aplicables a este uso.

f. Los semisótanos podrán desarrollar las actividades admitidas para las plantas bajas y constituirse como locales independientes, siempre que cumplan las condiciones del Artículo 90.

g. Los entresijos o altillos autorizados se destinarán a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la actividad principal; no admitiéndose su uso para la producción.

h. Los locales existentes quedarán consolidados en su actual estado, aún no cumpliendo con las determinaciones anteriores. En caso de sustitución deberán en cualquier caso cumplimentarlas.

**Artículo 92. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.**

Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de las presentes Normas, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general vigente y las disposiciones de los organismos competentes aplicables.

**1. Dotación de aparcamientos y garajes:**

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan en las nuevas construcciones; y en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

**2. 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.

**3. Condiciones generales de iluminación y ventilación:**

a. La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista y que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.

b. La ventilación será la suficiente de forma que se garantice el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m<sup>3</sup> por hora y trabajador.

c. El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

d. Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Se atenderán a lo señalado en la Normativa vigente, Código Técnico de Edificación (CTE)

**4. Dotación de servicios higiénicos:**

a. Los pabellones dispondrán para su personal los servicios de higiene que establecen las Normas sobre «Seguridad e higiene en el trabajo» y Sanidad, y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:

— Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.

— Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.

— Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.

b. Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.

c. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.

d. El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

**5. Condiciones de tratamiento estético:**

a. Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Ordenanzas, salvo en el frente al viario local.

- b. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.
- c. Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

### **3.4. CAPITULO 4. -ORDENANZAS REGULADORES DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE USO TERCIARIO**

#### **Artículo 93. Condiciones generales de la edificación.**

1. Las parcelas de usos terciarios comprendidas en áreas de suelo urbano en las que se propone la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadas del Plan General se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso por las Fichas Urbanísticas correspondientes de la Normativa Pormenorizada.
2. Así mismo, podrán definirse parcelas adscritas de forma predominante a este tipo de usos, como parte de las dotaciones que deberá definir el planeamiento parcial a desarrollar en los sectores de los que se asigna un uso residencial o industrial predominante. Será dicho planeamiento, en este caso, el que establezca sus condiciones básicas de edificación.

#### **Artículo 94. Condiciones generales de uso.**

1. Las parcelas de uso terciario propuestas por estas Normas se dedicarán a los usos específicos adoptados para cada una de ellas en las Fichas Urbanísticas correspondientes.
2. Aquellas que sólo han sido calificadas genéricamente, se destinarán de forma predominante a los siguientes usos: Hotelero, comercial y oficinas.

El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos, compatibles con el destino terciario predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicable a cada uno de ellos:

- Recreativo.
- Industrial de 1.ª categoría (las actividades de 2.ª categoría hasta una superficie construida máxima de 200 m²).
- Equipamiento comunitario en todas sus categorías excepto docente, cementerio y religioso.
- Garaje y aparcamiento.

El resto de los usos posibles se entenderán como prohibidos.

#### **Artículo 95. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.**

Además de la normativa general vigente, en razón de los usos específicos que se implanten, serán de aplicación con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

### **3.5. CAPITULO 5. -ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

#### **Artículo 96. Condiciones generales de edificación.**

En las áreas de suelo urbano en las que se autoriza la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadas del Plan General, las alineaciones y tipología de edificación, los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado y las condiciones de volumen y aprovechamiento edificatorio de las parcelas de sistema de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios, se ajustarán a lo establecido en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

En ellas se señalan los edificios que no podrán ser objeto de derribos por incluirse en el Catálogo, las condiciones para la sustitución, ampliación o modificación de los edificios existentes y las de nueva edificación para las parcelas no desarrolladas.

**Artículo 97. Condiciones generales de uso.**

1. El uso específico de equipamiento comunitario y de infraestructura de servicios queda determinado en cada caso por la Ficha Urbanística correspondiente.

2. En aquellos casos calificados como «de Reserva para equipamiento público», el Ayuntamiento, a raíz de los programas que al efecto elabore, adoptará el destino concreto de la parcela, siempre dentro de los usos de equipamiento comunitario, que se ejercerán bajo titularidad pública, o mediante concesión administrativa si el interés general lo aconsejase.

3. Las parcelas públicas de equipamiento comunitario, aún cuando tuvieran asignado un uso concreto por este Plan General, podrán dedicarse en parte o en su totalidad, a otros usos de la misma clase y bajo titularidad pública, siempre que el Ayuntamiento así lo acuerde en base a los programas de racionalización de servicios municipales que pueda elaborar.

En el caso de equipamiento de titularidad privada, el uso concreto asignado podrá ser sustituido o simultaneado con los usos de equipamiento alternativos especificados en la correspondiente Ficha Urbanística, previa autorización municipal, que será otorgada siempre que concurren circunstancias acreditadas que justifiquen la necesidad de alterar el régimen de uso inicialmente otorgado y se cumplan las condiciones urbanísticas previstas al efecto en la Ficha y la normativa general aplicable a los nuevos usos que se pretendan implantar.

**Artículo 98. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.**

Las edificaciones que se desarrollan en las parcelas de sistemas generales y locales deberán cumplimentar los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general aplicable en cada caso y vigente en el momento de su construcción.

**3.6. CAPITULO 6. -ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCION 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 99. Régimen de edificación.**

Solo se permitirán edificaciones que se ajusten a los usos establecidos para cada zona de la presente normativa.

Se consolidan las construcciones existentes con excepción de aquellas que resulten emplazadas en zona no adecuada en relación a esta normativa o contravengan la normativa particular.

**Artículo 100. Condiciones generales de edificación y urbanización.**

1. Condiciones de emplazamiento:

Además de cumplimentarlas separaciones establecidas en las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones adicionales con el objetivo de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones o afecciones sobre posibilidades edificatorias de las fincas colindantes por aplicación de las distancias de separación obligatorias.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones:

Las edificaciones se ajustarán, en cuanto a su volumetría y configuración, a las tipologías de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal.

Responderá 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.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose la construcción de un semisótano o un sótano, así como el uso de los espacios resultantes bajocubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m en aleros horizontales. Esta limitación no será aplicable a aquellos usos productivos o de infraestructuras que, por requisitos funcionales, deba superarse.

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones:

Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural o similares en textura y color.

Como material de fachada, el reboco pintado en blanco o colores claros y la piedra, se prohíbe, expresamente, los acabados de bloque de hormigón visto o ladrillo hueco visto. La utilización de ladrillo caravista se podrá realizar del forma puntual, no masiva, sin que supere el 20% de la superficie de cada fachada.



Las carpinterías serán de madera o similar, en textura y color, prohibiéndose, expresamente, el aluminio en su color natural o el anodizado en tonos brillantes.

Con carácter general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura o forma difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.

No obstante la obligatoriedad general de estos condicionantes, el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al objeto, podrá autorizar soluciones de tratamiento exterior que garanticen una adaptación suficiente a las características ambientales o paisajísticas del suelo rural.

#### 4. Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno:

Los cierres de las fincas, en el caso de realizarse, serán, preferentemente de piedra o con encofrado perdido del mismo material.

Así mismo, podrán realizarse, por medio de verjas metálicas, alambre y/o madera. Los cierres vegetales o combinaciones de los anteriores.

En cualquier caso, los cierres de obra ciegos se realizarán con una altura máxima de 1,00 m. Los cierres vegetales continuos o cierres de alambres no superarán 1,80 m.

Por otra parte, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1,00 m de los linderos de la finca con los caminos públicos.

Los muros de contención se acabarán, preferentemente, con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan solo para pequeñas superficies.

En todo caso, los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre.

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.

Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y/o propiedad.

#### 5. Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales:

Los locales que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y seguridad establecidas para espacios similares en las Ordenanzas para Suelo Urbano. Cumplirán, así mismo, el Código Técnico de Edificación CTE.

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.

Las edificaciones destinadas a explotación agraria se asimilarán a los usos industriales, debiéndose ajustar a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes.

#### 6. Saneamiento de aguas residuales:

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.

a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán de 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.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación «Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados» realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) 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.

#### 7. Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009, 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 según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la

obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A 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.

a) 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 m<sup>3</sup> por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.

En el caso de las explotaciones bovinas, se emplearán para el cálculo constructivo de las fosas de purines, las siguientes referencias:

— Por vaca: 5,00 m<sup>3</sup>.

— Por ternero de cría: 1,00 m<sup>3</sup>.

— Por ternero de cebo: 3,00 m<sup>3</sup>.

b) El extendido de purines como abono natural en los terrenos de la explotación o en otros, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y por operación; la topografía del terreno, climatología –evitando arrastres por la lluvia–.

Como criterio general, deberá justificarse la disponibilidad de 1,00 ha de terreno para dichos efectos por cada 2 U.G.E.R. –unidad de ganado equivalente a efectos de riego–, considerando las siguientes equivalencias de 1 U.G.E.R. para las distintas especies:

— 1 cabeza de ganado vacuno reproductor.

— 2 cabezas de ganado vacuno de engorde.

— 1 cabeza de equino.

— 30 cabezas de ovino- caprino.

— 3,5 cerdas reproductoras.

— 15 cabezas de cerdos de cebo.

— 150 cabezas conejas madres.

— 250 gallinas.

Las limitaciones que se consideran admisibles son 45 m<sup>3</sup>/ha como máximo en praderas de pastoreo y 70 m<sup>3</sup>/ha en praderas de corte/siega.

c) 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.

8. 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.

#### **Artículo 101. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.**

La implantación de construcciones prefabricadas móviles o fijas, caravanas, tiendas de campaña o cualquier elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerado, a todos los efectos, como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y será de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

### **SECCION 2ª.-CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES Y SU UBICACIÓN EN LAS DIFERENTES ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 102. Explotaciones agroganaderas.**

**1. Definición:**

Se entiende por tal, el conjunto organizado de bienes y derechos para la explotación del suelo rural.

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

- Actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos en vivero, los micológicos y los hidropónicos.
- Las actividades forestales, extracción de madera y leña, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.
- Las actividades ganaderas incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura y las de las granjas dedicadas a la incubación de huevos y la cría de animales para peletería o la producción de especies cinegéticas.
- Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.

No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:

- Las empresas auxiliares agrarias, que no poseyendo tierras, cooperen en la producción agraria mediante venta o prestación de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio empleado usualmente.
- Las perrerías, comercios de animales, mataderos o similares.
- La explotación de parque zoológico, tanto con animales cautivos como en semicautividad.
- Los criaderos de animales de compañía.

**2. Tramitación:**

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y, particularmente, en lo referente a la implantación de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agroganaderas deberán ajustarse al condicionado del Departamento de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009, 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 según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

**3. Parcela mínima y parcelación:**

La superficie mínima de terreno o terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera será, con carácter general, de 1 ha.

No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den, como resultado, fincas con superficie inferior a 1 ha salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes. De cualquier manera, la finca matriz no podrá quedar con una superficie inferior a 1 ha.

**4. Condiciones generales de edificación y urbanización:**

- a) Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar o colectiva no vinculada a la explotación agroganadera.
- b) Las edificaciones cumplimentarán las condiciones generales exigidas en esta normativa.
- c) Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de vivienda existentes:
  - Cuando exista ya un caserío o edificación de uso residencial en la explotación agroganadera, se podrá ampliar con una superficie máxima de 20% de la actual ocupación en planta, con desarrollo que mantenga la línea de perfil del actual caserío según los siguientes esquemas.
    - Se justificará la necesidad de ampliación en función de las necesidades de explotación de la unidad agroganadera.
    - La edificación resultante tendrá un máximo de dos viviendas y no supondrá ninguna división parcelaria.
    - Las construcciones auxiliares, destinadas a otros usos, se dispondrán, preferentemente, englobadas o adosadas al edificio principal y, en su construcción, se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquel.
    - Las construcciones que, por condiciones de confort o salubridad, como establos, granjas o similares, hicieran necesaria una separación de los usos residenciales, será autorizados en disposición exenta.

— Las ampliaciones, restauraciones o renovaciones conllevarán la desaparición de txabolas, añadidos precarios y tejavanas próximos al mismo, de forma que mejore el aspecto del conjunto y su entorno.

— Por otra parte, en caso de existir elementos de interés incluidos en el catálogo, deberán conservarse o reutilizarse, siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este supuesto, el edificio se reconstruirá en la misma ubicación.

d) Reconstrucción de viviendas en ruina.

— Podrá reconstruirse aquellas edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren en ruina, siempre que la parcela en la que se sitúa alcance una dimensión mínima de 1 ha. El máximo será de dos viviendas por explotación, en edificación bifamiliar.

— En ningún caso será autorizables los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbre de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble general ni permitan reconocer la edificabilidad real total de éste.

En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos, la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad.

— La reconstrucción se ajustará, como máximo, a la edificación preexistente y a las condiciones generales que se señalan en la Sección III de la presente normativa.

— Podrá modificarse su ubicación si, por razones higiénico-sanitarias o paisajísticas lo hicieran recomendable.

— La reconstrucción conllevará la desaparición de txabolas o añadidos precarios que se ubiquen en la parcela.

e) Sustitución de las edificaciones existentes.

— Podrán ubicarse en emplazamientos diferentes a los actuales en función de razones sanitarias, ambientales o paisajísticas.

— En sus características físicas se ajustará a las determinaciones fijadas para las nuevas edificaciones, que se señalan en los apartados 5, 6 y 7 del presente artículo.

5. Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

Se ajustarán a las condiciones establecidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 (a y b) del presente artículo. Y además:

A. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

B. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

C. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

D. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

E. Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.

F. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

6. Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

Se autoriza un máximo de dos (2) viviendas por cada explotación, en las siguientes condiciones:

— Ocupación en planta: Mínima 100 m<sup>2</sup>.

Máxima: 200 m<sup>2</sup> en unifamiliares.

400 m<sup>2</sup> en bifamiliares.

— En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.

— No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de txabolas, tejavanas, etc. fuera de la edificación principal y, así mismo, la nueva construcción conllevará la desaparición de este tipo de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

— Se autoriza la implantación de usos de agroturismo en estas mismas edificaciones.

— Deberán disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. necesarios.

— Se ubicarán, exclusivamente, en la zona agroganadera general delimitada en el correspondiente plano, Calificación del suelo no urbanizable.

7. Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.

a) Se consideran todas las construcciones de carácter fijo o estable destinadas directamente a usos de explotación agraria y a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, bodegas, pajares, silos, edificaciones para guarda de maquinaria agrícola, etc. a excepción de los usos residenciales.

b) Se entenderá consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, destinadas a estos usos y no declaradas «fuera de ordenación».

A efectos de ampliación o sustitución, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones destinadas a explotaciones agroganaderas sin uso residencial que se señalan en el apartado 7c del presente artículo.

c) Nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales y destinadas a la explotación ganadera;

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos establecidos en el apartado 7.a del presente artículo, cumplirán las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de la parcela receptora: 5.000 m<sup>2</sup>.

— Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.

— Altura máxima: 7,00 m. y Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

Se ubicarán exclusivamente en la zona agroganadera y campiña.

Se deberán garantizar condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en las presentes Normas.

Separaciones mínimas (Decreto 515/2009, de 22 de Septiembre, por le que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

d) Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

— Se podrán ubicar en la zona agroganadera y campiña, procurando evitar su localización en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

— Se desarrollarán en una sola planta y la altura máxima será de 4,00 m.

— La separación al límite de parcela será de 3,00 m y a las edificaciones situadas en otras fincas rústicas de 20,00 m.

— La ocupación máxima del invernadero respecto a su parcela receptora será del 50%.

— En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m<sup>2</sup>., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

— Se incluirán en la medida de lo posible setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.

— Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.

— El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de producir contaminación ni daños ambientales y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

**Artículo 103. Usos agrarios no profesionalizados. Unidades de cultivo existentes.**

1. Se entenderá como tales los aprovechamientos agroganaderas de terrenos cuya explotación es insuficiente para el mantenimiento exclusivo de su explotador.

2. Las condiciones de uso y edificación de este tipo de parcelas vienen definidas en el Plan Especial de Ordenación de la Zona 3 que fue aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en fecha 17 de marzo de 1992 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 66, de 7 de abril de 1992), a cuyo contenido se remiten las presentes Normas. Dicho régimen es exclusivo de este tipo de parcelas.

3. Condiciones de licencia y edificación:

— Todas las obras deberán ser precedidas de la oportuna Licencia Municipal.

— El único uso que se admite será el de huerta-jardín de ocio.

— Queda prohibida la utilización de las parcelas para la instalación de caravanas, tiendas de campaña, parking permanente, lavado de vehículos, tendederos de ropa y todos aquellos casos que no sean concordantes con sus fines.

— Condiciones de la edificación: Solamente se autoriza la construcción de una chabola por parcela de 3 x 4,5 m; es decir, de 13,50 m<sup>2</sup> de superficie construida con un porche en la entrada de 3 x 2,5 m. La chabola sólo tendrá una planta con una altura máxima de 4,00 m.

— La chabola no podrá utilizarse como vivienda ni permanente ni para fin de semana. La chabola servirá para guardar aperos, herramientas, utensilios, semillas, simientes, etc. y aquellos elementos o productos que tengan relación directa con el aprovechamiento de las parcelas como huertas para ocio activo.

— Se prohíbe la construcción de obras de fábrica, muretes, bordillos, etc. en cierres y separaciones de parcela. Estos serán obligatoriamente de tipo vegetal.

— Se prohíben nuevos usos no profesionalizados.

**Artículo 104. Usos forestales.**

a) Las plantaciones de arbolado de forma masiva se llevará a cabo en la zonas «forestal» delimitada en el correspondiente plano «Calificación del Suelo No Urbanizable». Previamente se solicitará el informe del Departamento de la Excm. Diputación Foral competente en la materia.

**Artículo 105. Usos vinculados a obras públicas.**

1. Edificaciones comprendidas:

Tendrán esta consideración las instalaciones y edificaciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicación, incluidas las estacione de servicio, o infraestructura de servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas, suministros de gas, energía eléctrica, telefonía, radio, televisión y otros de titularidad pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como Sistema General por este Plan General.

2. Aportación de parcela:

No se establecen condiciones con carácter general, si bien, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones de aportación de parcela en función de la obra que pretende realizar.

3. Separaciones:

Se señala una separación mínima a los límites de la parcela de 5,00 m.

Además se aplicará la que establezca, en cada caso, la legislación vigente y, recíprocamente, las que se señalan para diferentes tipos de edificación.

4. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en su caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos mediante resolución motivada. No obstante, deberán cumplimentarse las presentes normas establecidas con carácter general.

5. Urbanización:

Las instalaciones deberán de ir dotadas de acceso y aparcamiento, con una dotación mínima de 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> o fracción.

El Ayuntamiento podrá exigir una serie de requisitos que disminuyan el impacto paisajístico, de acuerdo con las normas establecidas con carácter general.

**Artículo 106. Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.**

Se implantarán únicamente en edificaciones existentes, con uso exclusivo de vivienda, con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, no declaradas «fuera de ordenación» y ubicadas en la zona agroganadera y campiña, siendo dos (2) el n.º máximo de viviendas.

Se consolidan las parcelas preexistentes, pudiendo segregarse las mismas con los límites y en las condiciones establecidas en el art. 102, 3 de la presente Normativa.

**Artículo 107. Usos terciarios.**

Se consideran los usos de hostelería, agroturismo e instalaciones de camping de titularidad pública o privada, cuya instalación se vincula a lo dispuesto en los Decretos 128/1996 y 210/1997.

En este sentido, se consolidan las actuales instalaciones de hostelería y agroturismo.

Nuevas instalaciones:

— Instalación de usos de hostelería y agroturismo en edificaciones existentes:

Se autorizará la implantación de dichos usos, exclusivamente, en edificaciones construidas con licencia municipal y no declaradas «fuera de ordenación», con las siguientes condiciones:

Se admite una ampliación del 20% de la edificación, con los perfiles señalados anteriormente.

En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas de superficie inferior a 1,00 ha, salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

Se consolidan las edificaciones existentes en fincas inferiores a 2,50 has, si bien, éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

Se deberá dotar de plazas de aparcamiento, dentro de la parcela en la que se ubique la actividad, a razón de 1 plaza por cada habitación y 1 plaza por cada 10 m<sup>2</sup>. de zona de atención al público en el caso de restaurantes.

**4. TITULO CUARTO. -NORMAS PARA LA PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA**

**Artículo 108. Protección e integración medioambiental.**

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia. En todo caso, las normas de protección ambiental contenidas en el presente documento deberán ser completadas con aquellas Ordenanzas de carácter específico que deban ser aprobadas o actualizadas por el Consistorio, de conformidad todo ello con la legislación general y sectorial de carácter estatal, autonómico y foral y podrán abarcar los siguientes aspectos: Protección del medio ambiente atmosférico, uso de zonas verdes y del Suelo No Urbanizable, recogida y tratamiento de residuos, control de ruidos y vibraciones, control de aguas residuales, condiciones ambientales para las edificaciones, condiciones paisajísticas y estéticas, utilización de energías renovables, instalación de telecomunicaciones, etc.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el relleno y acondicionamiento de tierras realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

**Artículo 109. Carreteras y caminos rurales.**

a. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones; pero que reúnan las condiciones exigidas en este Artículo.

b. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación, siempre que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán ensanchamientos que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes –que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados–; bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

c. Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos definidos, y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 4,00 m, siendo la pendiente máxima del 15%.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10,00 m de estas carreteras o caminos.

d. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos podrá ser objeto de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

e. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en el D.F. 1/2.006, de 6 de Junio, Texto Refundido de la N.F.I de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

**Artículo 110. Pistas para vehículos.**

Se prohíbe la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios de giro, cada 1.000 m y en todo caso, en su extremo final.

**Artículo 111. Protección de aguas superficiales.**

Las actuaciones previstas en el Plan General que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones de los cursos fluviales, lo que incluirá el respecto por las determinaciones y distancias establecidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Se buscará en todo caso el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica.

**Artículo 112. Protección de aguas subterráneas.**

Se califican como áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas los suelos del Término Municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco.

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

Asimismo, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento



de las viviendas, se condicionará a la adopción de medidas de protección necesarias, y a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrológico que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

**Artículo 113. Fauna.**

La instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

Se limitarán las actuaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

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.

**Artículo 114. Integración paisajística.**

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

Las actuaciones de restauración paisajística utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje preexistente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

**Artículo 115. Acondicionamiento del terreno.**

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable y entre ellos los rellenos con tierras o escombros, tierras procedentes de excavaciones, desmontes y movimiento de tierras, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el Decreto 49/2009.

**Artículo 116. Publicidad.**

1. Se prohíbe la colocación de carteles, soportes y, en general, vallas publicitarias de las denominadas «publicidad exterior».

2. Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, sea cual sea la ubicación de éstos.

**5. TITULO QUINTO. NORMAS DIVERSAS DE CARACTER SECTORIAL**

**5.1. CAPITULO 1. -NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

**Artículo 117. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.**

Los planes, Estudios de Detalle, y Proyectos de Urbanización de todo tipo que se formulen como desarrollo del presente Documento deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por el Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en lo referente a la supresión de Barreras Urbanísticas, así como el Reglamento que lo desarrolla. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones, con carácter de Mínimo, de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en el capítulo siguiente.

**Artículo 118. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.**

Todas las conducciones y centros de servicios urbanos serán subterráneos.

**Artículo 119. Mantenimiento.**

Los gastos de conservación de urbanización de los espacios legalmente cedidos y recepcionados o de titularidad pública, correrán por cuenta de la Administración, pudiendo imponerse por ello contribuciones especiales.

El mantenimiento de los espacios de titularidad privada aún cuando estén gravadas por servidumbre de uso público, correrá por cuenta de los particulares.

No obstante, cuando las obras consistan en la sustitución o cambio del material de terminación o solado, el Ayuntamiento correrá con parte de los costos de la operación, siempre que se obligue a los particulares a la colocación de materiales de especial calidad, piedras o similares.

Los gastos de alumbrado de estos espacios privados con servidumbre de uso público, correrán por cuenta de la titularidad privada. En el caso de los tendidos subterráneos será de aplicación lo recogido en el párrafo 2.º del presente artículo.

**5.2. CAPITULO 2. -NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y NATURALISTICO**

**Artículo 120. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.**

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente –artículos 86 y 87 del Reglamento Urbanístico y demás disposiciones concordantes– El presente título determina las medidas vinculantes de protección de aquellos elementos construidos o naturales, que, por razones artísticas, históricas, arqueológicas o naturalísticas, deben ser especialmente preservados.

Como documento complementarios de las determinaciones del Plan General, se ha formado un Catálogo que contiene una lista numerada de los bienes objeto de protección.

**Artículo 121. 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 aquellas que tengan por fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

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 al 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 –Gobierno Vasco o Diputación Foral–, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

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 de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

**Artículo 122. Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.**

1. Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección siguientes:

Protección especial.

Protección media.

Protección básica.

2. Los edificios sometidos a protección especial son objeto de nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración, así como las demás intervenciones autorizadas, que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvencción o nuevo diseño, salvo en los casos de pérdida de una parte significativa de la edificación, excepcionalmente y en las condiciones establecidas por la Administración competente.

El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3. El derribo total o parcial de los bienes de protección media sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y al aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las permitidas en el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las construcciones.

Se permiten las intervenciones constructivas de Restauración Científica y Restauración Conservadora de Categoría A y Categoría B, (Anexo I).

Se eliminan los añadidos degradantes o cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características originarias de la construcción.

4. En los edificios sometidos a protección básica se permitirán actuaciones de conservación y ornato; consolidación y reforma.

### **Artículo 123. Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.**

1. Contenido de las categorías de elementos y zonas de interés arqueológico:

a. Grado I.

— Elementos de interés arqueológico: Se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico relevante, extensión limitada y localización y contenido claramente identificados -fundamentalmente monumentos-.

— Zonas arqueológicas: Se incluyen las áreas de extensión relativamente amplia, que han sufrido procesos urbanizadores y de construcción intensivos a lo largo de la historia de la Ciudad, relativamente conocidos y delimitados en su contenido básico y en las que resulta previsible el hallazgo de elementos de interés arqueológico relevante.

b. Grado II: Se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico secundario y localización en unos casos definida y en otros conocida con menos precisión y, las áreas de extensión amplia que por su morfología y los antecedentes históricos conocidos puedan presentar restos de interés arqueológico diverso.

2. Régimen de las intervenciones sobre los elementos y zonas de interés arqueológico:

a. Grado I.

— Elementos de interés arqueológico:

Queda prohibida cualquier intervención o afección física directa sobre los elementos catalogados bajo esta calificación, con excepción de las labores de excavación o protección expresamente autorizadas por los organismos competentes.

— Zonas arqueológicas: Las obras de movimiento de tierras y excavaciones que se realicen en las zonas arqueológicas se sujetarán a las disposiciones que, respecto a la preservación de los bienes y elementos de interés arqueológico, formule el Departamento de Cultura de la Diputación Foral.

Las intervenciones exigirán la realización previa por su titular de un estudio arqueológico; la Diputación podrá exigir, con anterioridad a la ejecución de las obras, la redacción de un proyecto arqueológico que defina, en su caso, la intervención arqueológica a realizar, previa o simultáneamente a la ejecución de las obras solicitadas.

b. Grado II.

Cuando se soliciten licencias de movimiento de tierras de cualquier tipo que afecten o puedan afectar a las zonas incluidas en esta categoría, el Ayuntamiento, en el acuerdo de concesión correspondiente, hará constar expresamente la posibilidad de afecciones a elementos de ese carácter y la obligación de los titulares de las obras de evitar su destrucción y de notificar de forma inmediata cualquier hallazgo que reúna esas características al Ayuntamiento o a la Diputación Foral, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, a cuyas disposiciones quedarán en tal caso sujetas las acciones correspondientes.

El Ayuntamiento, en todo caso, dará traslado de la concesión de las licencias a la Diputación Foral, la cual, si se considera oportuno, con arreglo a lo dispuesto por la Ley citada, podrá exigir la adopción de medidas de prospección arqueológica previa o control arqueológico de las obras.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 7/1.990, de Patrimonio Cultural Vasco, en las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.

Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras.