PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBIZTUR

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANISTICAS"

"2.1. NORMAS URBANISTICAS GENERALES"

INDICE

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL 8
Artículo 1.- Ámbito de aplicación. 8
Artículo 2.- Condiciones de vigencia. 8
Artículo 3.- Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos. 8
Artículo 4.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General 10
Artículo 5.- Modificación del Plan General. 12
Artículo 6.- Condiciones para la revisión del Plan General. 12
TITULO PRIMERO: RÉGIMEN DE CALIFICACION URBANÍSTICA DEL SUELO. 13
CAPITULO 1: USOS URBANISTICOS 13
Artículo 7.- Sistematización general de los usos urbanísticos. 13
Artículo 8.- Contenido de los usos urbanísticos. 16
CAPITULO 2: RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION GLOBAL. 35
Artículo 9.- Las zonas globales y su sistematización. 35
Artículo 10.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales. 36
CAPITULO 3: RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA 57
Artículo 11.- Las (sub)zonas de uso pormenorizado y su sistematización. 57
Artículo 12.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las (sub) zonas de uso pormenorizado: 58
CAPITULO 4: RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACION URBANÍSTICA. 73
Artículo 13.- La calificación global y su determinación. 73
Artículo 14.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de la calificación global. 74
Artículo 15.- Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada. 76
Artículo 16.- Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano. 76
Artículo 17.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada. 78
Artículo 18.- Planeamiento en el suelo no urbanizable 79
CAPITULO 5: RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA. 80
Artículo 19.- Sistematización y régimen general de regulación de la edificabilidad. 80
TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 85
CAPITULO 1: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 85

Artículo 20.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales. 85
Artículo 21.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística....86
Artículo 22.- Régimen general de regulación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística....86
Artículo 23.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y su determinación. 92
Artículo 24.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos. 93
TITULO TERCERO: REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.... 94
CAPITULO 1: CLASIFICACION DEL SUELO 94
Artículo 25.- Régimen de Clasificación del Suelo....94
Artículo 26.- El suelo urbano y sus categorías. 94
Artículo 27.- El suelo urbanizable. 95
Artículo 28.- El suelo no urbanizable. 95
CAPITULO 2: RÉGIMEN DE EJECUCION JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ...96
Artículo 29.- Criterios generales. 96
Artículo 30- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano. 96
Artículo 31.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado....98
Artículo 32.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable. 99
CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD. 101
Artículo 33.- Criterios generales. 101
Artículo 34.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano. 102
Artículo 35.- Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable. 102
CAPITULO 4: RÉGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION....102
Artículo 36.- Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización....102
Artículo 37.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización....103
Artículo 38.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización. 104
Artículo 39.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales. 105
CAPITULO 5: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN....105
Artículo 40.- Ejecución de la edificación en suelo urbano 105

Artículo 41.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.....106
Artículo 42.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.....107
Artículo 43.- Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.....109
Artículo 44.- Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable. 110
TITULO CUARTO: RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES..... 111
CAPITULO 1: DEFINICIONES BASICAS Y CRITERIOS GENERALES. 111
Artículo 45.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos. 111
Artículo 46.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física. 115
Artículo 47.- Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación. 117
Artículo 48.- Criterios para la medición de la altura de edificación. 118
Artículo 49.- Condiciones de edificación de carácter general. 118
CAPITULO 2: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.....119
Artículo 50.- Condiciones generales. 119
Artículo 51.- "a.10 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación. 120
Artículo 52.- "a.20 Parcela Residencial de Bajo Desarrollo": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación. 122
Artículo 53.- "a.30 Parcela Residencial Unifamiliar en Parcela Privada": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación. 125
Artículo 54.- "a.40 Parcela Residencial mixta de bajo desarrollo": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación. 128
Artículo 55. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial. 130
Artículo 56. Condiciones generales para el uso residencial. 133
Artículo 57. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda. 133
Artículo 58. Condiciones aplicables a los locales de Planta Baja destinados a otros usos autorizados. 137
Artículo 59. Condiciones de los locales destinados a garaje. 138
Artículo 60. Condiciones generales de calidad y seguridad.....138
Artículo 61. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas. 138
Artículo 62. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.....138
Artículo 63. Tratamiento de cubiertas. 139
Artículo 64. Tratamiento de muros medianeros. 139
Artículo 65. Tratamiento de tendederos. 140

Artículo 66. Tratamiento de fachadas en plantas bajas. 140
Artículo 67. Rótulos y anuncios luminosos. 140
Artículo 68. Separaciones y cierres de fincas....141
Artículo 69. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante. 141
Artículo 70. Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación. 141
CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. P.G.O.U. 142
Artículo 71. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad física y de la forma de la edificación. 142
Artículo 72. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva. 143
Artículo 73. Condiciones de tratamiento estético. 144
CAPÍTULO 4. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE 145
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. 145
Artículo 74.- Condiciones generales de edificación y uso. 145
Artículo 75.- Carreteras y caminos rurales 151
Artículo 76.- Pistas para vehículos 152
Artículo 77.- Protección del arbolado....152
Artículo 78.- Protección de cauces fluviales....153
Artículo 79. Distancias entre plantaciones y edificaciones. 153
Artículo 80.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras. 154
SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE. 154
Artículo 81.- Usos extractivos. 154
Artículo 82.- Explotaciones agrarias comunes. 154
Artículo 83.- Usos agrarios no profesionalizados 164
Artículo 85.- Usos forestales....166
Artículo 86.- Usos y edificaciones vinculados a las obras públicas 166
Artículo 87.- Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio 168
Artículo 88.- Usos residenciales autónomos. 168
Artículo 89.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización....169
Artículo 90.- Campamentos turísticos....174
Artículo 91.- Actividades económicas y edificaciones existentes en zonas globales del suelo no urbanizable, no acordes con el régimen general establecido para las mismas. 175

TITULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO, ARQUEOLÓGICO Y NATURAL CATALOGADO. 177
Artículo 92.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados. 177
Artículo 93.- Categorías de bienes y elementos integrados en el Catálogo. 177
Artículo 94.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados. 178
Artículo 95. Modalidades del Régimen de Protección de los bienes y elementos del patrimonio urbanístico.....179
Artículo 96. Régimen de Protección Grado I. 179
Artículo 97. Régimen de Protección Grado II. 180
Artículo 98. Régimen de Protección Grado III. 181
Artículo 99. Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales. 181
Artículo 100.- Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio arqueológico. 181
Artículo 101.- Régimen de protección de los espacios y elementos de carácter natural.....182
Artículo 102.- Régimen urbanístico de las edificaciones catalogadas y de las parcelas vinculadas a las mismas. 182
Artículo 103.- Rango normativo de las previsiones de este Título y del Catálogo de este Plan General. 182
TITULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA..... 183
CAPÍTULO 1. ORDENANZAS GENERALES 183
Artículo 104. Formulación del régimen de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.....183
Artículo 105. Actuaciones Hidráulicas. 183
Artículo 107. Protección del paisaje. 184
Artículo 108. Consumo energético y calidad del aire. 184
Artículo 109. Criterios de biodiversidad. 185
Artículo 110. Determinaciones para el planeamiento de desarrollo. 185
Artículo 111. Condiciones de las edificaciones. 189
CAPÍTULO 2. NORMATIVA GENERAL PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN EL DESARROLLO URBANO 191
Artículo 112. Señalización de las superficies afectadas.....191
Artículo 113. Movimientos de tierras. 191
Artículo 114. Acondicionamiento general de las nuevas formas de relieve. 191
Artículo 115. Caminos de acceso. 192
Artículo 116. Afección a recursos hídricos. 192
Artículo 117. Señalización de la vegetación afectada. 192
Artículo 118. Acopio de tierra vegetal. Compactación del suelo. 192

Artículo 119. Restauración paisajística.....193
Artículo 120. Afección a la fauna.....193
Artículo 121. Socioeconomía.....193
Artículo 122. Protección del patrimonio cultural.....194
Artículo 123. Residuos.....194
Artículo 124. Suelos potencialmente contaminados.....195
Artículo 125. Márgenes de ríos y arroyos.....195
CAPÍTULO 3. NORMATIVA GENERAL PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS.....196
Artículo 126. Ámbitos de Vulnerabilidad de Acuíferos.....196
Artículo 127. Áreas de Vulnerabilidad a la Erosión.....196
Artículo 128. Fauna.....197
Artículo 129. Vegetación.....197
Artículo 130. Red Fluvial.....197
Artículo 131. Paisaje.....198
CAPÍTULO 4. PROGRAMAS DE VIGILANCIA.....199
Artículo 132. Controles para la fase de construcción.....199
Artículo 133. Control de los límites de ocupación de la obra.....199
Artículo 134. Control de los niveles de residuos, emisión y ruido.....199
Artículo 135. Control de suelos potencialmente contaminados.....200
Artículo 136. Control de la calidad de las aguas de los cursos fluviales afectados.....200
Artículo 137. Control y vigilancia del estado de las poblaciones de fauna silvestre.....200
Artículo 138. Control de accesos.....201
Artículo 139. Movimientos de tierras.....201
Artículo 140. Plan de Control y Seguimiento del Proyecto de Adaptación Paisajística.....201
Artículo 141. Control de las instalaciones de obra, personal y caminos auxiliares.....202
Artículo 142. Plan de Control y Seguimiento del Proyecto de Adaptación Paisajística.....202

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARACTER 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 Albiztur.

Artículo 2.- Condiciones de vigencia.

1. Las determinaciones del documento del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) sustituyen y derogan a las contenidas en el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Albiztur aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 17 de Mayo de 1.991, - y publicadas en el BOG con fecha de 12 de Diciembre de 1.996 -, así como a las correspondientes a las modificaciones de las mismas aprobadas posteriormente.
2. De igual manera, 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.

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

1. El PGOU está constituido por los siguientes documentos:
   - Documento "1. Memoria".
   - Documento "2. Normas Urbanísticas".
   - Documento “3. Catálogo”.
   - Documento “4. Estudio Económico”.
   - Documento "5. Planos".
2. El documento “1. Memoria” incluye las dos partes diferenciadas siguientes:

- "1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
- "1.2 Memoria justificativa de la evaluación ambiental".

3. El documento "2. Normas Urbanísticas" incluye las dos partes diferenciadas siguientes:
   - "2.1. Normas Urbanísticas Generales".
   - "2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Naturales (AN)".

4. El documento "3 Catálogo" cuyo objeto es la identificación de los bienes a proteger conforme a lo establecido en la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, integrándolos en distintas categorías y estableciendo su régimen de protección.

5. El documento "4. Estudio Económico" recoge la justificación económica de las previsiones contenidas en el plan, atendiendo a criterios de viabilidad y sostenibilidad económica.

6. El documento "5. Planos" incluye las siete partes diferenciadas siguientes:
   - "5.1 Información".
   - "5.2 Ordenación estructural".
   - "5.3 Ordenación pormenorizada".
   - "5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística".
   - "5.5 Ejecución urbanística".
   - "5.6 Catálogo".
   - "5.7 Ordenación ilustrativa".

7. En sentido estricto, con las salvedades que se indican a continuación, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Catálogo", "5.2 Planos de ordenación estructural", "5.3 Planos de ordenación pormenorizada", "5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística", "5.5 Planos de ejecución urbanística" y "5.6 Catálogo".

   Esas salvedades afectan a las específicas determinaciones del citado documento "2. Normas Urbanísticas", que, en los supuestos expresamente indicados en él, tienen carácter más informativo y orientativo que normativo.

8. Las previsiones de carácter normativo incluidas en los documentos mencionados en el apartado anterior tienen, con carácter general, la naturaleza y el rango normativo expuestos en el siguiente artículo.

9. Los documentos "1. Memoria", "4. Estudio Económico", "5.1 Planos de información" y "5.7 Planos de ordenación ilustrativa", y el contenido de los mismos, tienen carácter informativo, al tiempo que

justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

10. El carácter normativo de los planos incluidos en los documentos "5.2 Planos de ordenación estructural", "5.3 Planos de ordenación pormenorizada", "5.5 Planos de ejecución urbanística" , "5.6 Catálogo" y, en su caso, "5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística", se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.

11. 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[1].

    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.

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

1. 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. Tienen el rango propio de la ordenación estructural las determinaciones contenidas en:
   - El presente documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales", salvo las que, conforme a lo indicado en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.
   - El epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento "2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)".
   - Los planos del documento "5.2. Planos de ordenación estructural".

   La modificación o complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general.
3. Tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada las determinaciones contenidas en:

[1] 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.

- El presente documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”, en los supuestos y términos expresamente indicados en él.
- El epígrafe “IV. Régimen Urbanístico Pormenorizado” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)”.
- Los planos del documento “5.3 Planos de ordenación pormenorizada”.

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.

4. Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en:
   - El epígrafe “V. Régimen específico de ejecución urbanística” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del documento “2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)”.
   - Los planos del documento “5.5 Planos de ejecución urbanística”.

   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.

   La modificación o complemento de esas previsiones se ajustará a los criterios establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.

5. 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.

     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:

- El presente documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”, en los supuestos y términos expresamente indicados en él.

- Los planos del documento “5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística”.

6. 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 Libro.

Artículo 5.- Modificación del Plan General.

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas.

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.

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 la legislación vigente.

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

1. Se procederá a su revisión integral en los siguientes casos:

   A. En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación del 60 % de las nuevas viviendas planificadas y el Ayuntamiento observe la necesidad de mayor número de viviendas.

   B. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la clasificación urbanística de los terrenos. 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 15 % a la superficie de dicha área resultante de las previsiones de este Plan General.

   C. Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.

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.

TITULO PRIMERO: RÉGIMEN DE CALIFICACION URBANÍSTICA DEL SUELO.

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
- Uso 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. 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 (sub)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 (sub)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 (sub)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[2].

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. 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[3].

E. La consideración de un uso como característico o compatible en una zona o (sub)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 y (sub)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 (sub)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, y, salvo que específicamente 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, se considerarán compatibles o admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos. 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.

---

[2] 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.

[3] En una zona de uso global o subzona 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-.

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.

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

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, y podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o (sub) zona determinadas.

Artículo 8.- Contenido de los usos urbanísticos.

1. <u>Uso residencial o de vivienda.</u>

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 1ª 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 m²(u) -superficie útil-.

2. <u>Usos de actividades económicas.</u>

- **<u>Usos industriales.</u>**

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 perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.
- Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.
- En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

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:

Categoría 1ª

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m² (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.

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas y automóviles que no sobrepasen la superficie anteriormente señalada. No así los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil.

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.

Categoría 2ª

Se trata de actividades industriales que, en términos generales, no se estiman compatibles y admisibles en parcelas de uso residencial, terciario o de equipamiento comunitario característicos del núcleo urbano de Albiztur. No obstante lo anterior, con carácter excepcional, y al objeto de la admisión de usos y actividades existentes, cabe la permisividad del citado uso en parcelas de uso residencial sobre las que se establezca una específica calificación de residencial mixta.

Deberán cumplir todas estas condiciones: utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 10 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) - superficie útil-; utilizar una superficie menor de 600 m²(u) -superficie útil-.

Categoría 3ª

Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías 1ª y 2ª 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 m²(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(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 automóvil; los crematorios; las industrias agrarias de menos de 2.000 m²(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 "2ª" categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de "2ª" 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 3ª se implantarán exclusivamente en zonas globales de uso industrial.

Algunas de las citadas salvedades son concretamente las siguientes:

- 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 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) 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.

Categoría 4ª

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m²(po) o de techo edificado superior a 5.000 m²(t)-, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios 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 "3ª" categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.

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.

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.

- **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 asimiladas, 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.

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:

Categoría 1ª:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(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.

Categoría 2ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 25,00 m²(u) y menos de 300 m²(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.

Categoría 3ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m²(u) y menos de 750 m²(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.

Categoría 4ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) -superficie útil- y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo. Su implantación deberá estar autorizada bien en la Norma Particular del correspondiente Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

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 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 2ª, 3ª y 4ª categorías: los usos industriales de 1ª ó 2ª 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.

A ese respecto, se computarán 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. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

D. El uso de oficina comprende las actividades administrativas; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; 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, las salas de fiestas, 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.

H. Los usos socioculturales comprenden, entre otros, los usos relacionados con las actividades de promoción cultural o creación artística y recreativas, religiosas, 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.

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[4].

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. <u>Usos rurales y/o naturales.</u>

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.

[4] 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 2.006.

- 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.

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

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.

Se distinguen dos subtipos:

- Uso público extensivo: aquellos que no requieren ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, salvo pequeñas obras integradas en el paisaje.
- Uso público intensivo: basado en equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo recogidas en las DOT

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, así como sus construcciones asociadas en los términos recogidos en el presente plan.

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 de Agricultura 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 m²(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) <u>Los usos forestales.</u>

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 "4ª".

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.

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)

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.

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

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. <u>Usos de espacios libres.</u>

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
- Uso de elementos territoriales

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.
- 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. <u>Usos de equipamiento comunitario</u>

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.

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.

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

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.

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.

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, y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

I. El uso de equipamiento recreativo comprende los usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

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.

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, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

L. Los usos de equipamiento comunitario considerados como dotación obligatoria en la legislación urbanística vigente 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. <u>Usos de infraestructuras de servicios.</u>

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 grandes arterias de abastecimiento; las redes de distribución; las placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; los correspondientes usos auxiliares.

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 eficiencia y ahorro energético; los correspondientes usos auxiliares.

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, y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

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 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- y 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 sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Se entenderán igualmente autorizadas las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva de ahorro 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.).

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.

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[5]:

- A. Zonas de uso residencial.
  - Zona “A.10 Residencial”.
- B. Zonas de uso de actividades económicas.
  - Zona “B.10 Industrial”.
- D. Zonas de uso rural.
  - Zona “D.10 Rural de protección especial”.
  - Zona “D.20 Rural forestal”.
  - Zona “D.30 Rural Agroganadera y de campiña”.
    - “D.31 Alto Valor Estratégico”
    - “D.32 Paisaje Rural de Transición”
  - Zona “D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos”.
  - Zona “D.50 Rural Actividades extractivas”
- E. Sistema general de comunicaciones.
  - E.10 Sistema general de comunicación viaria.
- F. Sistema general de espacios libres.
  - F.10 Sistema general de espacios libres urbanos.
  - F.20. Cauces fluviales (urbanos).

[5] Con la letra “C” se identifican los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. De ahí que no se haga uso la misma en el contexto de la sistematización de las zonas globales.

- G. Sistema general de equipamiento comunitario.
  - G.10 Sistema general de equipamiento comunitario.
- H. Sistema general de infraestructuras de servicios.
  - H.10 Sistema general de infraestructuras de servicios.

Artículo 10.- Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales[6].

1. Zona "A.10 Residencial".

A. Definición.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales sea en disposición abierta, adosada, aislada, que podrá contar en su caso, con espacios no edificados anejos.

B. Régimen general de edificación.

Las Normas Particulares, o en su caso, el planeamiento pormenorizado, deberán regular la forma de la edificación, así como la disposición de los espacios privados no edificados existentes en las inmediaciones de las viviendas y la ocupación en planta con que deberán contar las construcciones en subsuelo.

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:
  - Los autorizados con carácter general en las parcelas "residenciales" y en las condiciones que se establezcan en el presente PGOU.
  - Industrial de 1ª y 2ª categoría.
  - Usos terciarios (regulados expresamente por el planeamiento).
  - Garaje.
  - Equipamiento comunitario (cuando son compatibles con el uso característico).
- Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

6 Con carácter general ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remite a la correspondiente Norma Particular del Ambito Urbanístico, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el apartado "1. Calificación Global" del epígrafe "III. Régimen Urbanístico Estructural" de la misma.

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

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 15 % de la edificabilidad urbanística total de la misma.

E. Régimen jurídico.

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

2. Zona "B.10 Uso industrial".

A. Definición.

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

B. Régimen general de edificación.

La regulación de la forma de la edificación se realizará a través de la definición gráfica de las alineaciones de parcela y de ordenanzas generales de parcela.

C. Régimen general de uso.

- Usos característicos: los usos industriales 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.

- Usos admisibles:
  - En parcelas industriales: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología "b.10" en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.
  - En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la industrial 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 terciarios autónomos: en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, bien, simplemente, se autoricen los mismos.

  Se autoriza la implantación de usos comerciales en esas parcelas, hasta el máximo de los de 4ª categoría, incluida.

  Las salas de fiestas se considerarán a los efectos de la regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría.

- Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de 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 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 "D.10 Rural de protección especial".

A. Definición.

Zonas rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales.

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 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, así como, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

4. Zona "D.20 Rural forestal".

A. Definición.

Zonas rurales caracterizadas por la presencia de, preferentemente, valores forestales presentes y/o potenciales a preservar y potenciar.

B. Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades mencionadas en el siguiente apartado "C", no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona, y se consolidan las existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

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

Se consolidan, en ese contexto, los caseríos y las explotaciones agrarias existentes.

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

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

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

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos: usos forestales.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos de protección ambiental.
  - Usos de explotación agraria, en la medida en que sean compatibles con los usos forestales.
  - Usos residenciales:
    - Vivienda auxiliar: exclusivamente de otros usos admisibles.

      Siempre que se trate de vivienda auxiliar de explotaciones agrarias existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y se cumplan las condiciones establecidas a ese respecto tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General, podrá implantarse en nueva edificación.

      En los restantes supuestos, deberá implantarse en edificaciones preexistentes.
    - Vivienda autónoma: exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y consolidadas, siempre que ya con anterioridad hubiesen sido destinadas a uso residencial.
  - Usos extractivos.

    Siempre que sean compatibles con la preservación de la naturaleza y los valores forestales de la zona y se garantice su preservación y previa modificación del Plan General que concrete la delimitación de la explotación. Se requerirá la previa autorización de los organismos competentes.
  - Usos de equipamiento comunitario.

    En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

    En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

    Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de

impactos.

- Usos terciarios:

  En las modalidades de usos hoteleros, hosteleros, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General, y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

  A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento[7].

- Usos de infraestructuras de servicios:

  En las modalidades compatibles con el entorno rural – forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.
- En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

D. Régimen jurídico.

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

5. Zona "D.30 Rural agroganadera y de campiña".

A. Definición.

Zona rural global conformada por los suelos de mayor capacidad agrícola del municipio, sin perjuicio de la diferenciación dentro de ellas de ámbitos y suelos de distinto valor e interés a ese respecto.

D.31.- Alto valor Estatégico"

1) Definición.

[7] Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquellos.

Zonas que se considerran estratégicas para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se considera prioritario. Se integran los suelos con mayor capacidad agrológico, como las explotacioners agraraias con cara´cater estratégico.

2) Régimen general de edificación.

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

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, ó en su caso, de legalización.

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

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

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que, o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada, en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona, y en todo caso, sin perjuicio del respeto a las determinaciones del régimen urbanístico establecido por este Plan General para esta zona global, y para los condicionantes superpuestos a la ordenación utrbanística que le correspondan.

La concesión de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de todas estas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que, resulten necesarias en cada caso., de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable, así como a los requisitos recogidos en el PTS agroforestal.

3) Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

- Usos característicos: usos de explotación agraria.

- Usos admisibles o compatibles:
  - Uso de Mejora Ambiental.
  - Usos ganaderos
  - Usos forestales, en la medida en que sean compatibles con los usos agroganaderos, con carácter excepcional y avalado por informe de organo competente en materia agraria.
  - Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona en los términos del PTS Agroforestal.
  - Usos residenciales:

    * Como uso auxiliar de los usos característicos, preferentemente en edificaciones ya existentes, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones establecidos a ese respecto, tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo planeamiento general y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

    * Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general y que, también con anterioridad, y bajo las debidas autorizaciones administrativas, hubiesen estado destinadas a ese uso.

- Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el entorno rural-agroganadero, y siempre que su implantación resulte oportuna y justificada en atención a su interés público y en los términos expuestos en el PTS Agroforestal.

  Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

  Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

- Usos terciarios, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos, y siempre que su implantación en el medio rural-agroganadero resulte oportuna y se justifique por razones de interés público y en los términos expuestos en el PTS Agroforestal.

  Se autoriza exclusivamente su implantación en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

  Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos y sea valado por el organo competente en materia agraria.

  A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

- Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público, en los términos recogidos en el PTS Agroforestal.

- 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 agroganadera.

- En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

4) Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad.de la misma.

"D.32.- Paisaje Rural de Transición"

1) Definición.

Zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la contenida en "Alto valor estratégico", al tener mayores pendientes o áreas de campiña cubiertas por parados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran ern inmediato contacto con Zonas Agroganbaderas de Alto Valor estratégico o con amplias zonas forestales, tendiendo vocacionlamente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

2) Régimen general de edificación.

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

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este planeamiento general, siempre que se vean amparadas por la correspondiente licencia municipal de construcción, ó en su caso, de legalización.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este planeamiento general bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de

ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

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

Así mismo, en las citadas edificaciones consolidadas se autorizan las obras de reforma parcial, y las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este planeamiento general.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que, o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada, en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona, y en todo caso, sin perjuicio del respeto a las determinaciones del régimen urbanístico establecido por este Plan General para esta zona global, y para los condicionantes superpuestos a la ordenación utrbanística que le correspondan.

La concesión de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de todas estas obras, queda condicionada a la previa emisión de los informes y a la obtención de las pertinentes autorizaciones que, resulten necesarias en cada caso., de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con la normativa sectorial aplicable, así como a los requisitos recogidos en el PTS agroforestal.

3) Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona queda establecido en los siguientes términos:

* Usos característicos: usos de explotación agraria.

* Usos admisibles o compatibles:

  - Uso de protección ambiental.

  - Usos ganaderos

- Usos forestales, en la medida en que sean compatibles con los usos agroganaderos.

- Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

- Usos residenciales:

  * Como uso auxiliar de los usos característicos, preferentemente en edificaciones ya existentes, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones establecidos a ese respecto, tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo planeamiento general y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

  * Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general y que, también con anterioridad, y bajo las debidas autorizaciones administrativas, hubiesen estado destinadas a ese uso.

- Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el entorno rural-agroganadero, y siempre que su implantación resulte oportuna y justificada en atención a su interés público y en los términos expuestos en el PTS Agroforestal.

  Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

  Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

- Usos terciarios, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos, y siempre que su implantación en el medio rural-agroganadero resulte oportuna y se justifique por razones de interés público y en los términos expuestos en el PTS Agroforestal.

Se autoriza exclusivamente su implantación en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este planeamiento general, consolidados, y susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos .

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

- Industrias agrarias

- Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

* Usos <u>prohibidos</u>: 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 agroganadera.

* En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a este respecto en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, entre otros el PTS Agroforestal.

4) <u>Régimen jurídico.</u>

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona, bien de uso privado y/o patrimonial, bien de uso público, en función del destino urbanístico y de la titularidad.de la misma.

6. <u>Zona “D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos”.</u>

A. <u>Definición.</u>

Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección. Se trata de cursos de agua y

márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, excluyéndose de la misma los clasificados como suelo urbano o urbanizable.

Con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV- Vertiente Cantábrica.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos:
  - Usos de elementos territoriales.
  - Usos de protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Usos de explotación agraria y forestales, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la 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.
- 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. Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidraúlicomo se situen en sus zonas de servidumbre o policía requerirán la previa autorización administrativa

del organismo de cuenca, la cual deberá tramitarse en la oficina de las cuencas cantábricas orientales de la Agencia Vasca del Agua-URA.

D. Régimen jurídico.

Los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tendrán la condición propia de una zona de uso público.

A su vez, los márgenes de protección de esos cauces, en la parte exterior a dicho dominio público, tendrán la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial, salvo en los supuestos y tramos en los que las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico y/o en los instrumentos de ordenación territorial, conlleven su consideración como ámbito de uso público.

7. Zona "D.50 Rural Actividades extractivas".

A. Definición.

Se corresponde con la delimitación fijada en el proyecto de Explotación y ampliaciones de la cantera de San Antón, en la que habrá que tener en cuenta las condiciones de su concesión así como la legislación sectorial vigente aplicable.

B. Régimen general de edificación.

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

C. Régimen general de uso.

- Usos característicos:
  - Usos extractivos
  - Uso de mejora ambiental en las zonas incluidas en el proyecto de restauración.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos industriales de 4ª categoría.
  - Residencial: exclusivamente como uso auxiliar de la cantera a la que estará registralmente vinculada.
  - Usos Terciarios en sus modalidades de:

- Comerciales
- Oficinas, exceptuando las no relacionadas con la actividad de la cantera
- Asistencial y sanitario, vinculado solamente a la explotación de la cantera.

- Usos de aparcamiento y garaje

- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de la actividad extractiva.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado, en régimen de concesión administrativa.

8. "E.10 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.

9. "F.10 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 Albiztur, 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 1ª categoría -quioscos, etc.-, a modo de auxiliares y/o al servicio de los usos propiciados.
  - Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
  - 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.

10. "F.20. Cauces fluviales (urbanos)".

A. Definición.

Zona global conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos, y, por lo tanto, en el medio urbano de Albiztur.

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 de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces es el establecido en la legislación vigente en

la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo.

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos:
  - Usos de elementos territoriales.
  - Usos de protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- Usos prohibidos: los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.
- 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.

11. "G.10 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 Albiztur, 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.
  - 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.
- 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.

12. "H.10 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.

CAPITULO 3: RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 11.- Las (sub)zonas de uso pormenorizado y su sistematización.

1. 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 (sub)zonas de uso pormenorizado[8]:
   - "a. Parcela residencial".
   - "b. Parcela de actividades económicas".
   - "e. Sistema de comunicaciones".
   - "f. Espacios libres".
   - "g. Equipamiento comunitario".
   - "h. Infraestructura de servicios".
2. Dichas (sub)zonas de uso pormenorizado 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. Parcela residencial":

     Atendiendo a las caracterizaciones de los asentamientos residenciales en el área urbana de Albiztur se establecen las siguientes:

     - Parcela "a.10 Residencial de asentamientos antiguos".
     - Parcela "a.20 Residencial de bajo desarrollo".
     - Parcela "a.30 Residencial unifamiliar en parcela privada".
     - Parcela "a.40 Residencial mixta de bajo desarrollo"
   - "b. Parcela de actividades económicas":

     Atendiendo a las caracterizaciones de los asentamientos correspondientes a las actividades económicas en el área urbana de Albiztur la categorización queda remitida a las parcelas de uso industrial:

[8] En consonancia con la no utilización de la letra "C" mayúscula en el contexto de la sistematización de la zonificación global, tampoco se hace uso de la letra "c" minúscula en el contexto de la zonificación pormenorizada. Tampoco se hace uso de la letra "d" minúscula debido a que esa misma letra en mayúscula se asocia a las zonas globales rurales.

- Parcela “b.10 Industrial”.

- “e. Sistema de Comunicaciones”.
  - “e.10. Red de comunicación viaria”.
- “f. Espacios Libres”
  - “f.10. Espacios libres urbanos”.
  - “f.20. Espacios libres comunes”.
  - “f.30. Cauces fluviales”.
- “g. Equipamiento Comunitario”.
  - “g.10 Equipamiento comunitario”
- “h. Infraestructura de Servicios”.
  - “h.10 Infraestructura de servicios”

3. El planeamiento pormenorizado podrá definir nuevas variantes de (sub)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 (sub) zonas de uso pormenorizado[9]:

1. "a.10 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos".

A. Definición

(Sub) zonas o parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones de configuración arquitectónica tradicional, y que con independencia del grado de protección que el Catálogo establezca para ellas, ha sido considerado el interés del mantenimiento del conjunto de estas edificaciones en aras a la conservación del valor urbanístico que caracteriza el asentamiento de la Zona Centro de Albiztur.

B. Régimen general de edificación.

9 Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado "II. Régimen Urbanístico General" de las mismas, asignándoseles rango de "planeamiento general". Cuando las mismas se remiten al "planeamiento" o a la "ordenación" "pormenorizados" podrán definirse en el apartado "IV. Ordenación Pormenorizada" de las Normas Particulares, o , en su caso, en el "planeamiento pormenorizado", asignándoseles ese rango normativo.

a) Condiciones de edificación:

Se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la morfología edificatoria propia de estas parcelas, salvo en los supuestos en los que su reajuste se estime conveniente en aras a la incentivación de la rehabilitación de las edificaciones existentes.

Esos objetivos se complementan con otros como los siguientes:

- La posible sustitución de los elementos o construcciones en situación de ruina.
- La posible sustitución de edificaciones existentes carentes de valor singular.
- La sustitución y/o eliminación de elementos añadidos carentes de valor.

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

b) Número de viviendas:

Con independencia del número de viviendas que en la actualidad soporte cada edificación, el número posible de viviendas por edificio será el que resulte de dividir la superficie total construida por 125 m^2.(t), hasta un máximo de 3 viviendas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso 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.

- Usos compatibles o admisibles:

  - Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -"1ª" y "2ª" categorías; usos hosteleros de categoría superior, 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.

  - Usos industriales.

    - "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

  - 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 Libro).

D. Régimen jurídico.

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

2. "a.20 Parcela Residencial de Bajo Desarrollo".

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 máximo de 6.

Podrán o no disponer de espacios no edificados.

B. Régimen general de edificación.

c) Condiciones 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 52.
- 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.

d) Número de viviendas.

- En las edificaciones existentes se consolida el número de viviendas actual.

- En los nuevos desarrollos, el número de viviendas – dentro del máximo autorizado (6 viviendas)-, será el que determine el planeamiento de desarrollo.

C. Régimen general de uso:

El régimen general de uso 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.

- Usos compatibles o admisibles:

  - Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -"1ª" y "2ª" 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.

    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.

    - "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

  - 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).

D. Régimen jurídico.

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

3. "a.30 Parcela Residencial Unifamiliar en Parcela Privada".

A. Definición.

Parcelas en las que la edificación responde a una tipología de bloque exento, aislada, o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente, a las que se accederá bien mediante núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada, disponiendo en cualquier caso de jardines o espacios no edificados anejos.

Se autoriza la agrupación bajo rasante de diferentes bloques, configurando una construcción única.

Con carácter general se autoriza la implantación, como máximo, de 4 viviendas adosadas.

B. Régimen general de edificación.

a) Condiciones 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 53.
- 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.

b) Número de viviendas:

- En las edificaciones existentes se consolida el número de viviendas actual.
- En los nuevos desarrollos, el número de viviendas – dentro del máximo autorizado -, será el que determine el planeamiento de 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.

- Usos compatibles o admisibles:

  - Usos terciarios.

    En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -"1ª" y "2ª" 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.

    - "1ª" categoría: como usos asimilados al de vivienda.

  - 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).

D. Régimen jurídico.

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

4. "a.40 Parcela Residencial Mixta de Bajo Desarrollo".

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 máximo de 2.

Podrán o no disponer de espacios no edificados.

B. Régimen general de edificación.

c) Condiciones 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 54.
- El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico.

d) Número de viviendas.

- En las edificaciones existentes se consolida el número de viviendas actual.

C. Régimen general de uso:

El régimen general de uso responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: usos residenciales con tolerancia industrial.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos industriales.
    - Primera y segunda categoría.
  - Usos aparcamiento y garaje.
- 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).

D. Régimen jurídico.

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

5. "b.10 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 89* 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.

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 m². 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 4ª 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).

D. Régimen jurídico.

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

6. "e.10 Red de comunicación viaria".

A. Definición.

(Sub) zonas conformadas por las infraestructuras locales y también 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 (carretera 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.

B. Régimen general de edificación.

(Sub) zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación.

Esas salvedades están relacionadas con la autorización, tanto sobre como bajo rasante, de los elementos, construcciones e instalaciones destinados a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicios en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, previa justificación de su necesidad y de su compatibilidad con los fines y usos propios y característicos de este tipo de (sub)zona, se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a garaje público en el subsuelo de la misma.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Áreas de servicio de los usos característicos.
  - Aparcamiento.
  - Garaje (bajo rasante).
  - Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.
  - Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.
  - Espacios libres
- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.
- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

7. "f.10 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 ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

B. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales-, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación.

Dichas salvedades están relacionadas con la autorización de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje, incluidos los auxiliares del mismo.

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos terciarios, en las modalidades de:
    - Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.
    - Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.
  - Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones preexistentes y consolidadas.
  - Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.
  - Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

8. "f.20 Espacios libres comunes".

A. Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de dimensionamiento, etc., establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, y que, precisamente por ello, no son computables a esos efectos.

B. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados o pavimentados, en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje.

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos: uso de espacios libres.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos terciarios, en las modalidades de:
    - Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.
    - Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.
  - Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.
  - Uso de equipamiento comunitario, con carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal.
  - Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

9. "f.30. Cauces fluviales".

A. Definición.

(Sub) zona conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos.

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 de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo.

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos:
  - Usos de elementos territoriales.
  - Usos de protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
  - Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- Usos prohibidos: los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

- 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.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Usos terciarios, en las modalidades de:
    - Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.
    - Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.
  - Uso de equipamiento comunitario, con carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal.
  - Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.
- Usos prohibidos: usos no incluidos en las modalidades anteriores.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

10. "g.10 Equipamiento Comunitario".

A. Definición.

(Sub)zona destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculados a los mismos.

B. Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

C. Régimen general de uso.

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

- Usos característicos: usos de equipamiento comunitario.
- Usos compatibles o admisibles:
  - Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar del uso de equipamiento -una (1) vivienda, salvo en los supuestos en los que exista ya un número superior, y este Plan o el planeamiento pormenorizado las consolide-.
  - Usos terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias de los usos característicos.
  - Aparcamiento (sobre rasante) y garaje (bajo rasante).
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen jurídico.

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

11. "h.10 Infraestructura de Servicios".

A. Definición.

(Sub) zona de uso pormenorizado destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local y general. Su identificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos, sin perjuicio de que esa incidencia se extienda, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo (vuelo), sin incidir en éste.

B. Régimen general de edificación.

(Sub)zona de uso pormenorizado en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en las Ordenanzas a promover en su desarrollo.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá

cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto 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 (sub)zona responde a los siguientes parámetros:

- Usos característicos: usos de infraestructuras de servicios.
- Usos compatibles o admisibles: usos auxiliares de los característicos.
- Usos prohibidos: usos no autorizados de forma expresa.

D. Régimen jurídico.

Esta (sub)zona pormenorizada será, según los casos, de titularidad bien pública bien privada.

Siempre que se trate de (sub)zonas públicas, éste régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así a los propios terrenos integrados en la subzona.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los citados servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

CAPITULO 4: RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACION URBANÍSTICA.

Artículo 13.- La calificación global y su determinación.

El régimen de calificación global del término municipal de Albiztur 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 “III.1” de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo documento.
- Los planos "II.1.1 Zonificación global (Término municipal)”, “II.1.2 Zonificación global (Medio urbano”), “II.2.1 Red viaria”, “II.2.2 Red general de abastecimiento de agua”, “II.2.3 Red general de saneamiento”, “II.2.4 Red general de distribución de energía eléctrica”, “II.2.5 Red general de abastecimiento de gas”, “II.2.6 Red general de telefonía y telégrafos”, todos ellos del documento "5. Planos" de este Plan General.

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.

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.

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.

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 mencionados en los anteriores artículos 21 y 22 de este mismo documento. 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 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 Albiztur 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 (sub)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 "1. Calificación pormenorizada" del epígrafe "IV Régimen urbanístico pormenorizado" de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

D. Las previsiones incluidas en los planos del documento "5.3 Planos de ordenación 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.

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

12. 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 o proyectos de obras de urbanización. Y eso sin descartar la eventual tramitación de un plan especial para su

reordenación.

13. <u>Formulación de estudios de detalle.</u>

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 17 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 “17.3” de este mismo Libro, 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.

Artículo 17.- 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 "Cuarto. 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 (sub)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 (sub)zonas, y habrán de ser objeto, en todo caso, de la debida y rigurosa justificación.

2. Las tipologías de (sub)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 18.- 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. 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.

     El Plan Especial será en todo caso preceptivo en los supuestos mencionados en los artículos “42.2.B” y “89” de este documento.

   - 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.

3. 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.

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

CAPITULO 5: RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA.

Artículo 19.- 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.

   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.
   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.

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.
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.

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.
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.

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. <u>Edificabilidad urbanística.</u>

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-, “g” –equipamiento comunitario de titularidad privada- y “h” –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.

   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 "e" -sistemas de comunicaciones-, "f" -espacios libres-, "g" -equipamiento comunitario de

titularidad pública- y “h” –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.

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 y en las parcelas en las que este Plan General determina la ordenación pormenorizada, la citada edificabilidad será la expuesta en las correspondientes Normas Particulares.
b) 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, la citada edificabilidad será la asociada a la consideración conjunta y coordinada de los parámetros siguientes:

- Una edificación de una planta 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.
- Su fijación en una cuantía máxima equivalente:
  - Bien al 60 % de la edificabilidad prevista sobre rasante, siempre que las edificaciones proyectadas sobre y bajo rasante tengan la misma ocupación en planta.
  - Bien a la vinculada a la edificación bajo rasante resultante de los parámetros materiales anteriores, siempre que tenga una ocupación en planta superior a la edificación prevista sobre rasante.

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.

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[10].

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 m²(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 -m²(t)/m²-.

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

A. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística tienen el rango propio de la ordenación estructural.

2. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas destinadas a usos dotacionales públicos tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

[10] 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.

Los criterios generales reguladores de la edificabilidad expuestos en los apartados anteriores de este artículo tienen el rango propio de la ordenación estructural.

TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

CAPITULO 1: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 20.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

3. La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como pormenorizado, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades identificados en el artículo siguiente, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su eliminación.

   Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos recibe la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2. Esos condicionantes superpuestos tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Albiztur, incluidos instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en dicho planeamiento.

   Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

3. Los ámbitos territoriales objeto de dichos condicionantes son los reflejados en el plano “5.4 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística” del documento “5. Planos”, de este Plan.

   En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al de este Plan, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en el citado plano de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, este Plan plantee

una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento especial promovido en su desarrollo.

Artículo 21.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

El régimen general de tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes:

- "CS.1. Corredores ecológicos".
- "CS.2. Ámbitos de protección de aguas subterráneas".
- "CS.3. Áreas erosionables.
- "CS.4. Ámbitos de mejora ambiental".
- "CS.5. Suelos potencialmente contaminados".
- "CS.6. Ámbitos de protección del casco urbano".
- "CS.7. Zonas acústicas".
- "CS.8. Montes de utilidad Pública"

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

Artículo 22.- Régimen general de regulación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

1. "CS.1 Corredores ecológicos".

A. Definición.

Espacios y corredores de conexión de ámbitos integrados en la Red Natura 2000 que tienen, entre

otros, el fin de conectar hábitats de especies silvestres sensibles a la fragmentación, en aras a frenar la pérdida de la biodiversidad. La delimitación de los citados ámbitos queda recogida en el plano IV.2.

B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los corredores, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines: conservar y preservar los hábitats naturales existentes; potenciar las actuaciones de restauración y mejora ambiental de los espacios degradados o alterados, incluidas las posibles zonas húmedas o encharcadas; potenciar el mantenimiento y la creación de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de ribera en los arroyos y vaguadas y lindes de las fincas agrícolas y pastos; fomentar el empleo de las especies más aptas para constituir un ambiente óptimo para las mismas; eliminar o reducir los efectos derivados de barreras que pudieran perjudicar el trasiego de la fauna silvestre (infraestructuras; cierres cinegéticos; cierres de fincas; etc.).

C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

2. "CS.2 Ámbitos de protección de aguas subterráneas".

A. Definición.

Ámbitos en los que, dada la existencia de aguas subterráneas, se justifica la determinación de las medidas necesarias para la adecuada protección de las mismas, tanto para su preservación como para evitar su contaminación. La delimitación de los citados ámbitos queda recogida en el plano IV.3.

B. Régimen de edificación.

La construcción e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos autorizados ha de realizarse en condiciones que eliminen riesgos de contaminación de las citadas aguas.

Su implantación ha de complementarse con la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y no generar vertidos contaminantes, no autorizándose en caso contrario la misma.

De igual manera, esas mismas medidas han de ser adoptadas progresivamente en lo referente a las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, en particular con ocasión de la realización de

obras de mejora y rehabilitación de las mismas.

Precisamente por ello, los vertidos propios de todas esas edificaciones, tanto preexistentes como nuevas, han de canalizarse fuera de este tipo de ámbitos, evitando la contaminación de los acuíferos subterráneos.

C. Régimen de uso.

Se prohibe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes), buscándose otros emplazamientos alternativos.

En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, podrán implantarse esos usos siempre que:

- Se realice previamente el estudio que justifique la inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, y la inviabilidad de su implantación en el propuesto.
- Se cuente con, también previamente, la autorización o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia.
- Se establezcan medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiéndose las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 165/99, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad.

D. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

3. "CS.3 Áreas erosionables".

A. Definición.

Ámbitos que, por sus características litológicas y de relieve, presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos. Se ha tomado como base los resultados de aplicación del modelo de erosión del PTS Agroforestal, así como las áreas de erosión activa

identificadas en la cartografía ambiental del Gobierno Vasco (GESPLAN).

Su delimitación es la reflejada en el plano 'IV.3 "Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística' del documento '5. Planos' de este Plan General.

B. Régimen de edificación.

El criterio general para estas zonas con altos riesgos erosivos será el de mantener la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos.

Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

C. Régimen de uso.

El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por dicho condicionante es el establecido en este Plan General. para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la protección frente a los fenómenos erosivos, que ha de entenderse asociada a la aplicación de, entre otros, los siguientes criterios:

- Se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento lento o medio.
- Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos,
- limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra.
- Se primará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada así como los métodos progresivos de corta como entresacas, aclareos sucesivos, sobre la corta a hecho. La realización de estos trabajos requerirá el correspondiente permiso de la administración competente.
- Se evitarán, en la medida de lo posible, los usos de infraestructuras o construcciones, incluidas aquéllas ligadas a los usos agroforestales.

D. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza

diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

4. "CS.4 Ámbitos de mejora ambiental".

A. Definición.

Ámbitos que se caracterizan por la necesidad de actuar en los mismos con el fin de incentivar su recuperación y/o mejora ambiental, reconduciendo su situación ambiental hacia estados ecológicamente más evolucionados, relacionados con la potenciación de las necesarias labores de mejora y restauración del ecosistema que permita la reposición o recuperación del valor ambiental, así como un uso acorde con la vocación del terreno. La delimitación de los citados ámbitos queda recogida en el plano IV.3.

En atención a su naturaleza y sus características cabe diferenciar situaciones como las siguientes:

- Ámbitos degradados y alterados y, en su caso, potencialmente contaminantes, con origen en actividades humanas, y necesitados de recuperación: vertederos activos o inactivos; actividades extractivas (canteras, etc.).
- Ámbitos que cuentan con escaso suelo vegetal con sustrato calizo e importantes pendientes, necesitados de medidas de mejora ambiental.
- Ámbitos ocupados por matorrales o masas arboreo-arbustivas colonizadoras o alteradas, o suelos marginales en los que procede la potenciación de labores de mejora ambiental.

B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran estos ámbitos, reajustado en la medida necesaria para incentivar su recuperación ambiental, llevándola más allá de su mera integración paisajística, e incidiendo en la mejora de la calidad del agua, las emisiones al aire, la gestión de los residuos, etc.

C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

La consecución del referido objetivo de mejora ambiental tendrá en todo caso carácter normativo. El Ayuntamiento definirá en cada caso las medidas que con ese fin estime necesarias.

5. "CS.5 Suelos potencialmente contaminados".

A. Definición.

Suelos y ámbitos que, en atención a sus características y condicionantes, están sujetos a las medidas de intervención establecidas en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo,

de 4 de febrero de 2005. La delimitación de los citados ámbitos queda recogida en el plano IV.3.

B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la (sub)zona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la citada Ley, posibilitar su recuperación y saneamiento.

C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Este condicionante tiene el carácter normativo establecido en la legislación vigente en la materia.

A los efectos de dar respuesta a la citada problemática, y de proceder a la descontaminación de estos suelos y ámbitos, se actuará en cada caso de conformidad con los criterios establecidos en la referida Ley, con la consiguiente realización de los estudios y proyectos previstos en ella, y la posterior ejecución de las medidas y actuaciones que se determinen en los mismos.

6. "CS.6 Ámbito de protección del casco".

A. Definición.

Este condicionante incide en el territorio próximo del actual casco urbano y que se pretende proteger desde su condición de territorio con vocación potencial de integrarse en la futura delimitación del área urbana. La delimitación del ámbito queda recogida en el plano II.1.1.

B. Régimen de edificación.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones.

C. Carácter normativo u orientativo de este condicionante.

Este condicionante tiene carácter normativo.

9 "CS.7 Zonas acústicas".

A. Definición.

La delimitación estas áreas acústicas es la reflejada en el plano IV.1. Condicionantes superpuestos_1_2_10. El planeamiento general incorpora a su contenido la existencia de estas áreas acústicas y los objetivos de calidad correspondientes a éstas, así como cualquier otra disposición establecida por la Ley 37/2003, del Ruido y los correspondientes decretos que la desarrollan.

En función del uso predominante se dividen en las siguientes:

CS.9.1. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
CS.9.2. Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
CS.9.3. Ámbitos/sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
CS.9.4. Ámbito/sector del territorio definido en los espacios naturales declarados protegidos.

B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran estas zonas reajustado en la medida necesaria para adecuar su tratamiento a los objetivos de calidad acústica, de acuerdo al artículo 31 del *Decreto 213/2012.*

C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las medidas de tratamiento y protección de estas zonas tienen la naturaleza y el alcance normativo establecido para las mismas en la citada legislación.

10 "CS.8 Montes de utilidad pública".

1.-Identificación. Criterios y objetivos generales de intervención.

Se ha incorporado el área del municipio correspondiente a los Montes de Utilidad Pública en función del Decreto Foral 108/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el nuevo Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Gipuzkoa. (BOG nº 230 de 1995-12-04).

2.- Determinaciones reguladoras

Las actuaciones sobre estos montes quedan reguladas por lo previsto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE nº 280 de 22/11/2003), y así mismo, en la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa (BOG nº 204 de 26/10/2006),

CAPITULO 2: RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 23.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y su determinación.

La relación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística está conformada por:

- Las previsiones incluidas en el anterior capítulo "1" de este mismo Título y documento.

- Las previsiones de esa naturaleza incluidas, en su caso, en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y de los Ámbitos Naturales de este Plan General.
- Las previsiones de esa naturaleza incluidas en los planes promovidos en desarrollo de este Plan General.
- Los planos IV.1, IV.2 y IV.3 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "5 Planos" de este Plan General. y lo señalado en el plano II.1.1 en relación a la delimitación de la zona de protección del casco.

Artículo 24.- Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.

1. Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

   Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquellos.

2. Los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en el mismo para cada uno de ellos.

   A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general el rango propio de la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, normalmente planeamiento especial.

   Dichos condicionantes serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración y preservación y/o restauración. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados.

TITULO TERCERO: REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO 1: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 25.- Régimen de Clasificación del Suelo

En el término municipal de Albiztur se diferencian las clases de suelo siguientes:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los planos “II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales (Término municipal)” y “II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)”, ambos del documento "5. Planos" de este Plan General.

Artículo 26.- 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[11].
2. De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación[12], 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 2.006.

   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

[11] 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.

[12] 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.

la Ley de Suelo y Urbanismo de 13 de junio de 2006, se diferencian, las dos (sub)categorías siguientes:

e) 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.

f) 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, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

  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.

- 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 27.- 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 sobre él se plantean.

Artículo 28.- El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente[13], 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.

CAPITULO 2: RÉGIMEN DE EJECUCION JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 29.- 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.
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[14].
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 1093/97, de 4 de julio.
4. Con el fin de evitar una oferta excesiva en el producto residencial y en consecuencia, en aras a la racionalización del uso del suelo se aconseja una dinámica en la puesta en el mercado de las viviendas proyectadas en el plan e incluidas en actuaciones integradas, con carácter progresivo. A tal efecto se establece la necesidad de que las dos actuaciones integradas propuestas no se desarrollen al mismo tiempo, de tal manera que una vez se ponga en marcha cualquiera de las dos, se deberá esperar a que ésta termine su proceso de comercialización para poder empezar la otra actuación integrada, salvo que se detecte una demanda real que aconseje la puesta en el mercado de ambas actuaciones.

Artículo 30- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

[13] 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

[14] 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.

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 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 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 a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

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.
En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, deberán ser cumplidos, previa y/o simultáneamente a la

concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, los deberes establecidos desde la legislación vigente.

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.

2. 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.

5. **Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.**

   Se trata de aquellas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas locales o generales que pueden ejecutarse directamente y cuyos suelos y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

Artículo 31.- 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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 32.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

1. <u>Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.</u>

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. <u>Parcelaciones en suelo no urbanizable</u>

1. Con carácter general, 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 establecidas tanto en la legislación vigente en la materia[15], como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.
2. La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida

[15] Deberá ajustarse, entre otros aspectos, a lo dispuesto, bien en el Decreto nº 168, de 8 de julio de 1.997, promulgado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo, bien en las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos -registrales, etc.- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

3. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

   - Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria o a usos forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos, salvo que el presente plan concrete específicamente la necesidad de que sean espacialmente continuos. En todo caso, siempre que la implantación de algunos de esos usos, así como de las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione a la cumplimentación de determinadas condiciones de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse la cumplimentación de dichas condiciones.
   - Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para la cumplimentación de las condiciones mínimas establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

4. No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados en este Plan a los efectos de su implantación. Y tampoco segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

5. 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 parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se consolidan en el estado autorizado en cada caso.

   En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

6. Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones 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 autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD.

Artículo 33.- 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.

   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.
2. 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.
3. 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 Urbanística, bien en el proyecto de equidistribución.
4. 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 Urbanística 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 34.- 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 35.- 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.

CAPITULO 4: RÉGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 36.- 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. (proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización en una actuación integrada).
   B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, (proyectos de obras complementarias de urbanización que

sean precisos en las actuaciones aisladas, que únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la urbanización existente y cuyo importe sea igual o inferior al 5 % del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia).

C. Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley. (proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley y que se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación).

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”.

   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”.
4. Los 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 37.- 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.

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 38.- 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, y en el planeamiento urbanístico.

   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. 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.

3. En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.
4. En todo caso, las redes de aguas pluviales y de saneamiento deberán ser separativas y se deberá prestar especial atención al diseño de las mismas con el fin de asegurar su estanqueidad.

Artículo 39.- 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 "36" 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.

CAPITULO 5: RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 40.- Ejecución de la edificación en suelo urbano

1. <u>Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.</u>

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. <u>Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.</u>

1. 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[16] del propietario, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

B. 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.

Artículo 41.- 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 aprovechamiento urbanístico. 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.

[16] 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

Artículo 42.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable

1. <u>Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.</u>

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.

2. <u>Implantación de otros usos autorizados.</u>

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.

3. 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.

A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial, se entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.

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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 43.- 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. <u>Suelos Urbano y Urbanizable</u>

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 entre ellas las señaladas en el plano "V.1 Condiciones de ejecución urbanística" del documento "5. Planos" de este Plan.

3. <u>Suelo No Urbanizable</u>

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, tejavanas, 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 3 del artículo anterior.

Artículo 44.- 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.

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.

TITULO CUARTO: RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 1: DEFINICIONES BASICAS Y CRITERIOS GENERALES.

Artículo 45.- 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, sin incluir los espacios destinados a porches.

- **Retiro de la edificación:**

  Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo las construcciones bajo rasante pero no los vuelos ni 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.

- **Fondo de la edificación:**

  Es la distancia entre las alineaciones máximas de fachada medida en dirección perpendicular a la fachada de acceso.

- **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. en más del 40% de su perímetro medidos desde la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral. En caso de no cumplir esa condición se considerará un semisótano.

- **Planta semisótano:**

  Planta cuyo piso se sitúa más de 0.80 m por debajo de las vías públicas o espacios libres perimetrales en más del 60% de su perímetro –en caso de no cumplir esa condición se considerará una planta baja- y, que asimismo, presenta una altura en fachada superior a 1,20 en más del 40% de su perímetro- en caso de no cumplir esa condición se considerará un sótano-.

- **Planta baja.**

  Planta cuyo piso está situado, en más de un 60% de su perímetro, dentro unos límites de 1,20 m por encima o 0.80 m por debajo de las rasante de las vías públicas o espacios libres –públicos o privados- perimetrales.

- **Altillo o entreplanta:**

  Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

- **Entresuelo o entreplanta:**

Planta que se dispone directamente sobre un semisótano y cuyo piso, se sitúa, por tanto en más de un 40% de su perímetro, a más de 1,20 m por encima de la rasante de las vías públicas o espacios libres perimetrales.

- **Planta alta:**

  Planta situada por encima de la planta baja o de entresuelo, si éste existe. Se considerará como tal la que, situada directamente bajo la cubierta de un edificio tenga, en algún punto, una altura en fachada mayor de 1,20m.

- **Planta ático:**

  Exceptuada la bajocubierta, es la planta, más elevada del edificio, que, se retranquea de la superficie de fachada –con el retranqueo que expresamente se establezcan en cada caso- en más del 40% de su perímetro.

- **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.

- **Elementos salientes:**

  Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de la fachada. Se considerarán como tales, entre otros los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, y marquesinas.

- **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:**

  Elemento saliente que configura el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

- **Terraza:**

  Se considera terraza a la superficie abierta al exterior que resulta de la cubrir con un plano o forjado horizontal una edificación cerrada y que queda por encima de ésta.

- **Porche:**

  Se considera porche a toda cubierta soportada por pilares en su perímetro, no cerrada por los lados, ya sea adosada a una edificación o exenta.

- **Patios:**

  Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

- **Superficie útil:**

  Superficie pisable y ocupable con mobiliario de cada local dentro del perímetro de los muros que cierran el mismo. Los vuelos abiertos como terrazas o balcones no computan como superficie útil.

- **Superficie construida:**

  Es la superficie edificada total de la edificación incluidos muros, elementos estructurales, patinillos y conductos de instalaciones y vuelos abiertos.

- **Superficie ocupada:**

  Es la superficie comprendida dentro de las alineaciones de la edificación, sobre o bajo rasante.

- **Superficie edificada:**

  Es la que se usa para el computo de edificabilidades físicas, asimilable a la construida, pero teniendo en cuenta en la medición los criterios determinados en el artículo siguiente.

Artículo 46.- Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

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 1.80 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 φ < 1.50 m.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, correspondientes a la nueva edificación, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, así como los porches en planta baja. Se computará el 50% de su superficie, a excepción de las parcelas a.10, a.20 y a.30 que estén consolidadas a la entrada en vigor del presente P.G.O.U. en las que no computará como edificabilidad los porches, pudiendo implantarse un máximo de uno por edificio.
- 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.

Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de φ > 1.50 m.

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.

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes.

—En las plantas altas y bajocubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

—En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno.

Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,20 m.

A tal efecto no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con

medianeras y, se considerarán como tramos con fachada, los paramentos exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

En la definición de los aprovechamientos bajo rasante, cuando se establezca para ellos un límite específico en superficie de techo, se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos, computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

Artículo 47.- 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 y los semisótanos.
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.

   E. El número de plantas de los desarrollos mencionados en el anterior apartado “A” será identificado con números romanos, indicándose el número de plantas sobre rasante y el

número de plantas bajo rasante autorizado, por este orden, separado por una barra.

Siempre que se prevea su construcción, la citada planta de ático será identificada con la letra (a). A su vez, siempre que la planta bajocubierta tenga el tratamiento diferenciado e independiente mencionado en el anterior apartado “D”, será identificada con las letras (bc).

Artículo 48.- 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.

   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 49.- 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 una (1) planta 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. 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 bajo cubierta. 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.

CAPITULO 2: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 50.- Condiciones generales.

1. <u>Regulación indirecta de la forma de la edificación en base a las alineaciones de la misma.</u>

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados, en las que los parámetros formales de la edificación autorizada se regulan indirectamente mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente.

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

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

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

- Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación básica, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.
- Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados -incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la

altura de edificación máxima autorizada- deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

- Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2. Regulación en base a alineaciones, edificabilidad urbanística y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto -alineaciones, edificabilidad urbanística, altura y número de plantas de edificación, etc.-, a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado que se formule en desarrollo del mismo.

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

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

En los ámbitos o elementos de nueva urbanización, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, mediante la utilización de las correspondientes coordenadas digitalizadas.

Artículo 51.- "a.10 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

1. Consideración previa

El presente Plan General identifica las parcelas “a.10 Parcela Residencial de Asentamientos Antiguos” con elementos contenidos en el Catálogo con los distintos gados de protección contemplados para los mismos.

Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación deben de ser, por lo tanto, consideradas desde los presupuestos de intervención formulados para los distintos grados de protección.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente - vinculada en cada caso a aquellas-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada.

3. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística de cada parcela será la establecida en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

4. Alineaciones

Las alineaciones de la edificación de cada parcela serán las establecidas en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

5. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será en cada caso el establecido en la correspondiente Norma Particular.

6. Vuelos.

En los supuestos permitidos desde la regulación que se realiza desde la Normativa contemplada para caracterizar las intervenciones sobre elementos catalogados en el Título VI, y previa justificación de la salvaguarda de la unidad compositiva del edificio, los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 30 % de cada fachada de la edificación.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores.

7. Cubiertas.

En los supuestos permitidos desde la regulación que se realiza desde la Normativa contemplada para caracterizar las intervenciones sobre elementos catalogados en el Título VI, y previa justificación de la salvaguarda de la unidad compositiva del edificio, la reposición de la cubierta se adaptará a las

características y disposición de las preexistentes. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta, solo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Para el supuesto de una nueva definición del alero sobre alguna de las fachadas que previamente no cuente con el citado elemento, el saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m;. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 30 cm respecto de éstos.

8. Porches.

Desde la regulación que se realiza en la Normativa contemplada para caracterizar las intervenciones sobre elementos catalogados en el Título VI, en concreto en el apartado 2 del artículo 152, y previa justificación de la salvaguarda de la unidad compositiva del edificio, y desde el empleo de materiales adecuados al valor arquitectónico del edificio, queda autorizada la realización de porches adosados a la edificación.

La citada autorización queda limitada a una de las fachadas secundarias (lateral o trasera de la edificación), y no será autorizada sobre la fachada principal del edificio.

La profundidad o anchura máxima será de 5,50 metros, quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

La parte exterior de la alineación lateral del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a linderos de la parcela con un espacio público, y podrá ser menor de esta distancia para el supuesto de que la actual edificación se encuentre a una distancia menor de una parcela privada colindante.

La altura máxima del porche, medida en la alineación exterior, será de 2,70 metros, siendo la pendiente máxima de la cubierta del 30%.

Artículo 52.- "a.20 Parcela Residencial de Bajo Desarrollo": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

1. Parcelación.

A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se redefine la parcelación existente - vinculada en cada caso a aquellas-, a la delimitación que se realiza sobre la calificación pormenorizada.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo Libro.

3. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en este Plan General (gráficos incluidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos), bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

4. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60 % de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios urbanísticos vigentes en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

6. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 30 cm respecto de éstos.

7. Cubiertas.

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

Del perfil autorizado de cubierta, solo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

8. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

- La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura total, medida desde el solado de la pieza iluminada más baja al punto más alto de sus paredes, con un diámetro mínimo de 3 metros.
- En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un octavo de la altura y dos metros de diámetro.
- Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.
- Sobre el suelo del patio no se permitirá construcción alguna.
- El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

9. Porches.

Queda autorizada la realización de porches adosados a la edificación.

La profundidad o anchura máxima será de 4,00 metros, quedando incluida en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

La altura máxima del porche, medida en la alineación exterior, será de 2,70 metros, siendo la pendiente máxima de la cubierta del 30%.

Artículo 53.- "a.30 Parcela Residencial Unifamiliar en Parcela Privada": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

1. Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan de igual forma las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución delimitadas.

Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en el presente Plan General como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad, siempre que aquellas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo Libro.

3. Alineaciones

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafiadas en los planos del presente Plan.

4. Altura y perfil máximo de la edificación

La altura hasta el alero de la edificación no podrá ser mayor que vez y media la anchura de la distancia entre edificaciones cuando en una de las fachadas enfrentadas se abran huecos de iluminación de estancias habitables en las que sea habitual la permanencia prolongada de personas.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante, salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

5. Vuelos y retranqueos

Los vuelos podrán ser cerrados -miradores, galerías y similares- y abiertos -balcones, terrazas y

análogos-. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1 m.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50 % de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60 % de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Los vuelos respetarán las condiciones de retiro establecidas.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes no ajustados a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios establecidos en la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General.

6. Aleros

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 30 cm respecto de éstos.

7. Cubiertas

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas, con una pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta, además de los elementos que de la misma pueden sobresalir, citados en el Artículo precedente se podrán autorizar soluciones abuhardilladas.

8. Porches

Queda autorizada la realización de porches adosados a la edificación.

La profundidad o anchura máxima será de 4,00 metros, quedando incluidos en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no

sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

La altura máxima del porche, medida en la alineación exterior, será de 2,70 metros, siendo la pendiente máxima de la cubierta del 30%.

Artículo 54.- "a.40 Parcela Residencial mixta de bajo desarrollo": Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

1.- Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan de igual forma las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución delimitadas.

2.-Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 19 de este mismo Libro.

3.- Alineaciones

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafiadas en los planos del presente Plan.

4.- Altura y perfil máximo de la edificación

Se consolida la altura actual de edificación en las parcelas así definidas.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante, salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

5.- Vuelos y retranqueos

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes no ajustados a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios establecidos en la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General.

6.- Aleros y Cubiertas

Sobre las parcelas ya existentes se consolidan las actuales. Para el caso de reconstrucción de la edificabilidad actual el saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquel podrá sobresalir 30 cm respecto de éstos.

7.- Cubiertas

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas, con una pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta del 35%, consolidándose la forma actual que no cumpla con dichas previsiones.

Del perfil autorizado de cubierta, además de los elementos que de la misma pueden sobresalir, citados en el Artículo precedente se podrán autorizar soluciones abuhardilladas.

8. Porches.

Queda autorizada la realización de porches adosados a la edificación.

La profundidad o anchura máxima será de 4,00 metros, quedando incluidos en la citada dimensión los pilares exteriores.

La longitud del porche podrá ser como máximo la correspondiente a la fachada correspondiente, no

sobrepasando la alineación de otras fachadas del edificio.

La parte exterior de la alineación longitudinal del porche presentará una distancia mínima de 2 metros a cualquier lindero de la parcela.

La altura máxima del porche, medida en la alineación exterior, será de 2,70 metros, siendo la pendiente máxima de la cubierta del 30%.

Artículo 55. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial.

1. Uso predominante

Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global en la que se integran.

2. Usos autorizados

Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes del presente Artículo; en cualquier caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

3. Régimen general de uso de las parcelas residenciales.

A. Usos residenciales:

- Se implantarán exclusivamente en las plantas sobre rasante y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 5 de este artículo.

B. Usos industriales

- Usos industriales de 1.ª categoría: Exclusivamente en planta baja y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 5 de este artículo.

C. Usos terciarios.

- Uso hotelero: En la totalidad del edifico distribuyéndose los usos internos por plantas por afinidad con los aquí descritos.
- Uso comercial: En planta baja o semisótano, con acceso independiente al de las viviendas. Podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la actividad desarrollada en la planta inmediatamente inferior, con acceso interno desde la

misma, e independiente en consecuencia de los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

- Uso de oficina: En idénticas condiciones al uso comercial. En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales.
- Usos recreativos: En idénticas condiciones al uso comercial.
- Usos terciarios diversos: En las mismas condiciones que los usos de oficina. En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

D. Usos de equipamiento comunitario

- En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E. Garaje:

- Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se autorice su implantación en otros emplazamientos, los garajes serán habilitados preferentemente bajo rasante, autorizándose no obstante en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes.

4. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Los sótanos, y los semisótanos que no cumplan las condiciones señaladas en el siguiente párrafo se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares, como garajes, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y/o de los locales y viviendas del mismo, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos en su caso autorizados, que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte.

Se autoriza igualmente la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semitonos 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; en todo caso, esos locales 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.

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.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que

se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

5. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos residenciales, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible.

Además, los locales de planta baja y entreplanta podrán destinarse a los restantes usos autorizados en las distintas tipologías de parcelas de uso residencial, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

6. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza igualmente la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio de la utilización residencial prioritaria señalada, podrán de igual forma autorizarse en las plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en el presente Plan.

7. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

En los casos en que los locales resultantes reúnan las condiciones precisas de habitabilidad, por sus características de altura, iluminación y ventilación, establecidas tanto en el presente Plan como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las condiciones que a continuación se señalan.

En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse, si antes no lo estuvieran, como anejos locales de vivienda situados en plantas inferiores de la misma edificación.

En ningún caso, se autorizará su utilización como vivienda independiente.

Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece

relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajocubierta.

Si no se establece la relación directa exigida en el párrafo anterior o no resulta posible hacerlo por no existir relación espacial directa entre ambos locales, no se autorizará su utilización como vivienda.

En los edificios de nueva construcción en los que la edificabilidad física se regula a través de ordenanzas de edificación y edificabilidad, se entenderán aplicables las condiciones anteriores.

En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta.

8. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados y leñeras abiertas de superficie 8 m² y altura máxima 2,3 m.

Artículo 56. Condiciones generales para el uso residencial.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.
2. De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.
3. 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 57. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.

1. <u>Programa y dimensiones mínimas de la vivienda.</u>

A. Dimensión mínima de la vivienda.

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m².

B. Programa mínimo:

Toda vivienda tendrá como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso:

- Dependencia unitaria que comprenda zona de estar comedor con cocina integrada, o bien, dependencia destinada a estar-comedor y cocina independiente;
- Dormitorio que pueda albergar dos camas.
- Aseo conteniendo como mínimo lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera.
- Vestíbulo distribuidor.
- Tendedero de ropa.

C. Tamaño promedio de las viviendas:

En los edificios incluidos en unidades de ejecución, el tamaño medio referido a éstas será el resultado de dividir la edificabilidad física residencial edificatorio asignado, entre el número de viviendas máximo establecido.

2. <u>Dimensiones mínimas de las estancias.</u>

- Superficies mínimas (útiles):
    - Cocina: 7 m² para el programa mínimo, añadiéndose 1 m² por cada dormitorio adicional.
    - Estar-comedor con cocina integrada: 18 m² para el programa mínimo, añadiéndose 2 m² por cada dormitorio adicional.
    - Sala o cuarto de estar con comedor: 14 m² para el programa mínimo, añadiéndose 2 m² por cada dormitorio adicional.
    - Dormitorio individual: 7 m².
    - Dormitorio doble: 10 m².
    - Baño completo: 3 m².
    - Baño mínimo: 2 m².
    - Tendedero de ropa: 1,5 m² para el programa mínimo más 0,75 m² por cada dormitorio adicional.

- Anchura libre mínima. Se tendrá en cuenta la normativa de accesibilidad.
- Las escaleras interiores, si las hubiera, dispondrán de una anchura mínima de 0,80 m.
- El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,10 m.
- Sala principal: Se podrá inscribir un círculo de 3m de diámetro.
- Cocinas: Aparatos a un lado círculo de 1,6 m, aparatos en lados opuestos círculo de 2,2 m.
- Dormitorios: Círculo de 2,5 m, excepcionalmente uno de los adicionales con círculo de 2 m.
- Baño: Aparatos a un lado círculo de 1,2 m, aparatos enfrentados círculo de 1,6 m.
- Tendedero de ropa: 0,85 m.

- Altura libre mínima:
  - La altura libre mínima en toda unidad de vivienda será 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,20 m.
  - De igual forma, 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 70% de su superficie.

3. <u>Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones.</u>

Toda vivienda tendrá, al menos, un hueco con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, que tendrá el destino de sala de estar, en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior, o en su caso a patio, y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m². La superficie acristalada no será inferior al 6% de la pieza iluminada.

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al exterior o a patio, o, en su defecto, dispondrán de un sistema de ventilación por conducto o de ventilación forzada por medios mecánicos, que garanticen suficientemente sus condiciones de ventilación y extracción de aire.

La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o parte superior del edificio, a los que se añadirán los conductos específicos necesarios en función de las

instalaciones adoptadas en las mismas.

4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Los aseos serán siempre recintos independientes.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación o sala, 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.
- Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

5. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

- Portales.

  Cumplirán con las condiciones dimensionales y de accesibilidad mínimas establecidas en la vigente legislación relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad.

  La anchura y longitud mínimas serán de 2,00 m.

- Escaleras.

  Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, así como la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

- Ascensores.

  Resultará obligatoria su disposición de conformidad a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente referida a la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en los términos en que en la misma se regula.

  En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante cumpla las dimensiones y reúna las

características exigidas para los mismos.

Con carácter excepcional podrá autorizarse la disposición exterior del ascensor en edificaciones existentes, ocupando parcela privada de la edificación o espacio público, siempre que su implantación en el interior de los mismos resulte técnicamente inejecutable, y la resolución formal adoptada resulte acorde con el conjunto de la edificación, sin menoscabo para la correcta utilización del espacio público colindante.

Artículo 58. Condiciones aplicables a los locales de Planta Baja destinados a otros usos autorizados.

1. Altura libre mínima.

La altura libre mínima en este tipo de locales será 2,50 m sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se podrá reducir a 2,20 m, si bien los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

Todos los locales de planta baja dedicados a la atención al público tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 25 m², excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad –expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares– no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

4. Ventilación e iluminación.

La parte de los locales comprendidos en el presente Artículo destinada a la estancia continuada de personas, presentará las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

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, en la proporción de un conducto de chimenea para humos y gases y un conducto de ventilación exclusivo por cada 50 m² o fracción de superficie de local comercial.

Artículo 59. Condiciones de los locales destinados a garaje.

Los locales destinados a garaje cumplirán la normativa de accesibildad, la normativa antiincendios y la normativa sectorial que les afecte.

1. Dimensiones mínimas.

La dimensión mínima por plaza de garaje abierta, será de 2,20 por 4,50 metros.

2. Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,25 m en el conjunto del local.

3. Accesos.

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima tres metros.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y, las rampas de vuelta o giro, el 15%, disponiéndose una anchura mínima de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de seis metros.

Todos los garajes dispondrán en su acceso de una meseta antes de comenzar la rampa, con un fondo mínimo de cinco metros y una pendiente máxima del 5%, sin invasión de la zona de uso público correspondiente a las aceras de peatones.

4. Ventilación.

Las condiciones de ventilación de garajes se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en la materia

Artículo 60. Condiciones generales de calidad y seguridad

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, así como los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, y entre ellas, de forma específica la Norma Básica de la Edificación N.B.E-C.P.I. de Condiciones de Protección contra Incendios.

Artículo 61. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 62. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, acorde a las condiciones del entorno.

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, tales como la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, así como el cierre de terrazas, o la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas, deberá plantearse con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante, incluyendo, en su caso, el preceptivo proyecto técnico si la envergadura de la obra, el carácter integral de la intervención o la singularidad del edificio así lo requiriera; el Ayuntamiento, sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa relevancia de la modificación, justificada mediante el correspondiente informe de los servicios técnicos de la Corporación, así lo considerase.

El pintado de fachadas o de los distintos elementos en un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea, quedando prohibida la pintura exclusiva de parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda.

Artículo 63. Tratamiento de cubiertas.

La pendiente máxima de los planos de cubierta inclinada será del 35%.

En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente materiales duraderos de fácil mantenimiento que garanticen la estanquidad y aislamiento del edificio, recojan eficazmente las aguas de lluvia y las conduzcan controladamente a las instalaciones de evacuación evitando efectos adversos en la urbanización circundante.

En los casos en que la disposición de cubierta inclinada sea obligada se admite el corte de los planos de cubierta para la iluminación de locales disponiéndose los planos verticales de iluminación por debajo del plano de cubierta. La anchura máxima será de 2,5 m y la separación entre dos contiguos será mayor de 5m. El borde exterior de la terraza formada delante del plano de iluminación estará a más de 2 m del borde del alero. El resto de las piezas deberá iluminarse mediante ventanas abatibles integradas en el plano de cubierta.

Se admitirá la instalación en la cubierta de elementos de captación de energía solar y eólica y otros elementos para la optimización del aprovechamiento energético, siempre que no produzcan molestias a los vecinos, no supongan riesgos para terceros y no perjudiquen las condiciones arquitectónicas de conjuntos urbanos.

Artículo 64. Tratamiento de muros medianeros.

Los muros medianeros que permanezcan al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto

de la fachada del edificio del que forman parte.

Artículo 65. Tratamiento de tendederos.

Los tendederos deberán situarse preferentemente en patios interiores; cuando se dispongan en fachada se tratarán mediante soluciones de celosía que impidan la visión directa desde el exterior, y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 66. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.

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 cuáles deberán quedar terminados con el resto del mismo, aplicables de igual forma en el caso de las fachadas interiores de los porches.

Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán de carácter permanente, de manera coherente con el conjunto del edificio; para su modificación, que no podrá afectar solamente a alguno de ellos, se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad de tratamiento citadas se mantienen.

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 disposición de instalaciones vistas; de igual forma, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

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 67. Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 15 cm, estableciéndose en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

No se admiten los anuncios luminosos perpendiculares a fachada. Los rótulos sin iluminación de carácter más liviano tipo banderola podrán situarse por encima de 2,5 m y con un saliente máximo de 80 cm.

Los rótulos y anuncios luminosos se situarán en planta baja o entreplanta y excepcionalmente, con estudio conjunto de la fachada en otras posiciones.

Artículo 68. Separaciones y cierres de fincas.

La separación de fincas entre sí y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con verja o verja sobre muro y podrán tener una altura máxima de 2 metros, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

—En los de separación de fincas, desde el nivel más desfavorable del terreno en que se apoye el muro. En este caso el muro podrá tener 1,50 m.

—En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma.

En conjuntos urbanos donde existan muros previos de piedra de mayor altura se seguirá el criterio de adaptar los nuevos cierres a los existentes más próximos.

Podrán también realizarse las separaciones o cierres con elementos de vegetación continuos, manteniéndose las mismas limitaciones de altura.

Artículo 69. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.

Solo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalan en las Normas Particulares, y respecto de las cuáles el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento y tratamiento estético para su mejor adecuación al entorno.

Artículo 70. Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación.

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo correspondientes a cada A.I.U., deberán presentar un tratamiento de fachadas unitario; a estos efectos, se adjuntará a la solicitud de licencia de edificación del primero de los edificios que lo compongan, un estudio del tratamiento del conjunto, suscrito por la totalidad de los propietarios afectados, que determinará las características a las que se deberá ajustar el resto de las construcciones.

En el suelo urbanizable será el Plan Parcial de desarrollo quien definirá en sus ordenanzas el

tratamiento de conjunto a adoptar.

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. P.G.O.U.

Artículo 71. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad física y de la forma de la edificación.

Las diversas modalidades de parcelas destinadas a usos no residenciales se ajustarán en cada caso a las condiciones de regulación de la edificabilidad física y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo del presente Plan.

El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

La edificación resultante deberá respetar de igual forma los límites máximos de la edificabilidad física definida en cada caso en las Normas Particulares, no autorizándose en consecuencia la construcción de la envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad física establecida.

En aquellas partes de las parcelas de actividades económicas calificadas como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos; estos elementos no serán computables a efectos de los límites de edificabilidad física establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en aquellas franjas sometidas a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aun cuando la misma forme parte de una parcela de actividades económicas determinada.

La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de actividades económicas por los «Planos de Ordenación Pormenorizada», tendrá 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; éstos, sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación, –no así las «alineaciones de parcela», que poseerán de igual forma carácter normativo al nivel señalado–, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

Se autoriza de forma general en el interior de las parcelas edificables la construcción de dos plantas de sótano cuya altura libre no deberá ser menor de 2,25 m ni mayor de 3,00 m.

La altura de edificación autorizada con carácter general será 12,00 m, estableciéndose no obstante específicamente en cada Norma Particular, pudiendo limitarse o superarse dicha altura en función del uso específico correspondiente a implantar en cada parcela atendiendo a sus necesidades funcionales; con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m por encima de dicha altura los elementos de cubierta, si bien el espacio interior situado por encima de ese nivel no será en ningún caso utilizable.

De igual forma, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas así lo requieran de forma ineludible; en este caso se exigirá que dichos elementos, salvo razones técnicas fundamentadas que lo desaconsejen, se sitúen al nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación, de forma que se aminore su impacto visual.

La altura libre de las plantas en las edificaciones no será inferior a 4,00 metros, salvo en aquellos locales destinados a oficinas, o en las correspondientes plantas de las parcelas destinadas a usos dotacionales o de equipamiento, donde se podrá reducir a 2,50 m, o adecuarse a las características derivadas de sus necesidades funcionales diversas.

En las parcelas destinadas a usos de equipamiento, atendiendo a la singularidad de las edificaciones, no se establecen limitaciones relativas a la disposición de vuelos, adoptándose como referencia las condiciones de regulación establecidas para las parcelas residenciales pudiendo justificarse la adopción de soluciones que superen dichos parámetros de manera justificada en función del resultado arquitectónico del conjunto de la unidad edificatoria.

Se autoriza con carácter general la disposición de altillos o entreplantas con destino a almacenamiento y usos auxiliares y autorizados similares de la actividad principal, unidos registralmente a los de la planta en la que se sitúa la entreplanta, sin que éstos sean computados a efectos de la edificabilidad física autorizada.

Artículo 72. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. Espacios de carga y descarga.

Todo edificio industrial, así como los de los restantes usos que lo requieran, deberá disponer en su interior, o en sus espacios privados no edificados sobre rasante, de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, con capacidad suficiente para una plaza de camión y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la actividad se desarrolla en una planta alta del edificio y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con la citada zona en planta baja o en el espacio

privado no edificado sobre rasante de la parcela, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

2. Características de los garajes.

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

3. Condiciones generales de iluminación, ventilación y dotación de servicios higiénicos.

Los locales donde se realice el trabajo dispondrán de las condiciones de iluminación, ventilación y dotación de servicios higiénicos requeridas por la vigente legislación de higiene y seguridad en el trabajo.

4. Condiciones ambientales.

Deberá garantizarse la inocuidad para personas, animales y plantas de los vertidos y emisiones de gases que se produzcan directamente al medio, evitándose cualquier contaminación accidental. Se deberá garantizar el tratamiento de cualquier residuo producido, tanto internamente en la actividad como por mediación de las empresas de procesado autorizadas. El vertido a la red de saneamiento deberá limitarse a los productos que son depurables por los tratamientos habituales de las EDAR, cualquier otro desecho deberá eliminarse previamente a la acometida del saneamiento al alcantarillado público.

Artículo 73. Condiciones de tratamiento estético.

Todas las parcelas industriales podrán disponer de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en este Plan para las parcelas residenciales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

CAPÍTULO 4. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 74.- Condiciones generales de edificación y uso.

1. Condiciones de emplazamiento

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente documento.

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

De esta forma, para cualquier alteración del terreno natural, se mantendrá un retiro de 10m desde el límite exterior de la orla de vegetación bien conservada de los márgenes fluviales.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones

A. Condiciones de carácter general.

Con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos tanto en el artículo "28.4.c" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

B. Parámetros de la edificación:

Se estará a los criterios que disponga al respecto el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral. Con independencia de ello se establecen los siguientes:

- Superficie de techo edificable

  Superficie máxima de techo edificable sobre rasante por edificio: 1.000,00 m²(t).

- Longitud y altura máximas de la edificación:

La longitud máxima de las fachadas de la edificación no excederá de 50,00 m.

- Perfil y altura máxima de la edificación:

  El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y/o semisótanos -máximo de una (1) planta bajo rasante-, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta. El sótano podrá tener una ocupación en planta no coincidente con la de la edificación sobre rasante, pudiendo incluso ubicarse en terrenos diferenciados al de esta última edificación.

  La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. medida a los aleros dispuestos horizontalmente en el punto medio de cada fachada, siendo de 9,00 m. la altura máxima de la edificación sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado. Allí donde se localice el acceso rodado al sótano o semisótano podrá superarse puntualmente dicha altura máxima.

- Ocupación en planta:

  La ocupación en planta presentará una superficie máxima por edificio de: 500,00 m².

- Composición volumétrica

  Las edificaciones responderán a una volumetría simple. Las cubiertas no contarán con una pendiente superior al 35 %.

  Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 2,00 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

C. Superación excepcional de los parámetros de la edificación:

Los citados parámetros reguladores de la edificabilidad física, ocupación en planta y altura máximas establecidas, podrán superarse con carácter excepcional cuando, justificadamente, respondan a requisitos de adecuación funcional, proporcionales y adecuados a la edificabilidad física, previa autorización y en los términos que establezca el Departamento Foral competente en la materia, con los siguientes criterios:

- Mediante la directa autorización por el Ayuntamiento de proyectos que supongan un incremento inferior al 25% de alguno de los parámetros de edificabilidad, ocupación o longitud de la edificación. Las propuestas planteadas a ese respecto deberán ser debidamente evaluadas por los servicios municipales.

- Mediante la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial de ordenación de las construcciones e instalaciones proyectadas, siempre que superen la altura ó todos ó alguno del resto de los parámetros en más del referido 25 %.

3. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

A. Infraestructuras

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria- deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. En el caso de implantación de usos no rurales, esa obligación se extenderá a las redes generales -viaria y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

B. Integración en el territorio

Se evitarán los muros de contención. Caso de ser necesarios, en los casos en los que la solución de desniveles mediante taludes implique un daño en el medio importante por aumentar grandemente la zona afectada por el movimiento de tierras, se harán mediante escollera con cubierta vegetal y excepcionalmente podrán hacerse de hormigón acabado superficialmente mediante mampostería de piedra de al menos 20 cm de espesor, no pudiendo sobrepasar en este caso los dos metros de altura el paño de muro visto.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la proporción mínima de un árbol por cada 50 m² de edificación.

Así mismo se deberá plantar arbolado autóctono en las superficies de aparcamiento para más de 10 plazas, a razón de un árbol cada dos plazas como separación entre las plazas, disponiéndose al tresbolillo o en doble hilera.

C. Cierre de fincas

Los cierres de fincas serán preferentemente a base de seto vivo realizado con plantas arbustivas. Se admitirán los cierres por estacas y alambre sin espino. Sólo excepcionalmente se admitirán en los

límites con las vías públicas el cierre mediante muros de obra de fábrica construidos preferentemente en piedra, admitiéndose acabados raseados y pintados, verjas metálicas, o de estacas y alambre sin espinos, prohibiéndose los muros de hormigón vistos y los de bloque de hormigón no raseados.

La altura de los cierres ciegos no será superior a 1,00 m, pudiéndose elevar la altura hasta los 2,00 m con cierre de malla o verja, en tanto que en los cierres vegetales continuos no se superará en ningún caso la altura de 2,00 m.

Todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1 metro de los linderos de la finca con cualquier clase de camino, o a la que se establezca y regule, en su Ordenanza Municipal, o legislación sectorial correspondiente si se trata de carreteras o caminos afectos al régimen establecido en la Norma Foral de Carreteras. En el caso de cierres de fincas ejecutados mediante arbustos, deberá guardarse una distancia de 2 hasta el límite de la finca, salvo que exista acuerdo entre los colindantes.

4. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas 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 el medio agrícola y forestal.

5. Integración paisajística de las antenas de telefonía, telecomunicación y televisión.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente a la ubicación de las antenas y casetas receptoras, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

En cualquier caso y para la concesión de la primera licencia para la ubicación y puesta en funcionamiento de una antena de este tipo, será requisito indispensable la firma y entrega de un compromiso por parte del solicitante, en el cual se comprometa a ceder el uso de su torre para la instalación de nuevos operadores.

Los siguientes operadores solicitantes de licencia, caso de solicitarla en una ubicación situada a menos de 300 metros de una antena existente, deberán hacer uso de la antena ya colocada, pudiendo disponer de nuevas casetas auxiliares.

6. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano, con la excepcionalidad de los supuestos de intervenciones de rehabilitación sobre edificios incluidos en el Catálogo del presente Plan General, en los que la exigencia de preservación de las

condiciones de tratamiento de fachada, que impidan la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, prevalecerán sobre el cumplimiento estricto de las condiciones de ventilación e iluminación requeridas de forma genérica en las edificaciones de nueva planta.

Las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán considerados como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales, a los efectos del cumplimiento de sus condiciones de habitabilidad, remitiéndose al cumplimiento de la normativa técnico-sanitaria vigente que resulta de aplicación.

7. Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente.

En el suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Organismo sectorial competente en la materia. Estas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas en este documento.

Se consolidan las edificaciones existentes que, con anterioridad a la aprobación de este Plan, cuenten con un número de viviendas superior, implantadas en las con las debidas y necesarias autorizaciones legales. Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda permitidas en el suelo no urbanizable de acuerdo con los criterios planteados en este mismo documento deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma, no vinculada al uso o explotación del medio rural.

Se autorizan los usos de hostelería tradicionalmente ligados a los caseríos, tales como sidrerías, merenderos, etc. siempre que se planteen como complemento de los usos rurales, ligados a las explotaciones existentes, o los usos de hostelería (turismo rural) en las condiciones reguladas en los artículos siguientes.

8. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se prohíbe la edificación residencial en aquellas situaciones en las que esta vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial que puedan integrarse, aunque tan sólo sea en parte, en un círculo de 75 metros de radio.

9. Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, cuyo mantenimiento

resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

Los proyectos de edificación y actividad que se elaboren con cualesquiera de aquellos fines deberán complementarse con las propuestas necesarias para la eliminación y derribo de esos elementos degradantes, bien incorporándolas a su contenido, bien mediante otros proyectos específicos elaborados con ese fin. En todo caso, estos últimos deberán ser presentados ante el Ayuntamiento, a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal, previa o simultáneamente a aquellos.

La concesión de la licencia municipal para la ejecución de las obras y/o actividades objeto de aquellos proyectos se condicionará en todo caso al previo y/o simultáneo derribo de dichos elementos degradantes.

10. Utilización preferente de edificaciones preexistentes.

Siempre que resulten necesarias para su implantación y desarrollo, y sean adecuadas para ello, los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

En ese mismo sentido, siempre que la misma sea acorde con los criterios establecidos bien en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, se autorizará la ampliación de edificaciones preexistentes y consolidadas para su destino a usos y actividades autorizados, con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a esos mismos usos. Ese criterio no será de aplicación en los supuestos en los que por razones debidamente justificadas, relacionadas bien con las condiciones y características de la edificación y su entorno, bien con cualesquiera otras circunstancias, se estime inadecuada dicha ampliación.

11. Limitación del número de edificaciones.

Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes o a construir vinculadas a una misma explotación agraria o finca rústica.

Con carácter general, en los supuestos de autorización de dos (2) viviendas auxiliares de las explotaciones agrarias, las mismas se ubicarán en una misma edificación, a ser posible preexistente. Los usos y actividades de carácter agrario que necesiten de edificaciones o instalaciones para su desarrollo se implantarán asimismo en una única edificación o en el menor número posible de las mismas. La construcción de dos o más edificaciones con ese fin se condiciona a la previa justificación

de su necesidad. En todo caso, se procederá a su agrupación dentro de una envolvente edificatoria siempre que la misma se estime adecuada, al tiempo que respetuosa con el medio rural.

Artículo 75.- Carreteras y caminos rurales

1. Tendrán esta consideración las carreteras (red de titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y los caminos públicos existentes o proyectados en el suelo no urbanizable, con independencia de su integración o no en la red de sistemas generales del municipio.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente bien por razones de utilidad pública o interés social, bien para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

   Salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m. se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

3. Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado 1. Su implantación deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de dichas infraestructuras viarias, sin que en ningún caso puedan situarse a una distancia inferior a 10,00 m. de las carreteras y 5,00 m. de los caminos rurales, y superior a 100,00 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 3,00 m.. Los radios interiores de los empalmes de nuevos caminos con las carreteras deberán tener un mínimo de 9,00 m. y la rasante del acceso, en sus diez primeros metros a partir de la carretera, no deberá superar el 4%. Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera.

   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 su cumplimiento.

   Se consolidan los edificios existentes aunque estén a distancias menores de las indicadas.

4. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

5. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

6. La nueva implantación de elementos funcionales de las carreteras que afecte a terrenos no comprendidos en la actualidad en el dominio público correspondiente a las mismas, exigirá la previa formulación de un plan especial en las condiciones establecidas tanto en este Plan como en la legislación vigente para el planeamiento en el suelo no urbanizable, con excepción de aquellos casos en los que la escasa entidad de los elementos a implantar y la titularidad pública de su gestión, lo hagan innecesario, según criterio municipal.

7. En los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse rectificaciones del trazado que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer una capa de tierra vegetal para lo cual previamente se levantará el firme que aún se conserve.

Artículo 76.- Pistas para vehículos

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m. de radio, cada 1.000 m., y, en todo caso, en su extremo final.

Artículo 77.- Protección del arbolado

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existentes en el momento de aprobación de este Plan y, en particular, las identificadas en el plano “IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística” del documento “5. Planos” de este Plan General.

Se prohíben, en esas masas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización.

Cuando en suelo urbano y urbanizable se soliciten licencias de obras a realizar en las proximidades

de algún árbol o masa arbórea como la citada, ubicada en suelo no urbanizable, que pudiera resultar afectado se hará constar este hecho en la solicitud correspondiente, debiéndose adoptar las medidas de protección que al respecto señalen los servicios técnicos municipales. En el que caso de que, establecidas éstas, se produzcan daños que signifiquen su desaparición, el Ayuntamiento podrá aplicar las sanciones correspondientes y, si el árbol o árboles dañados fuesen públicos exigir que los mismos sean indemnizados.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

Artículo 78.- Protección de cauces fluviales

Con carácter general, a los efectos de la protección de los citados cauces se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial.

En todo caso, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 15,00 m.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas -viario, infraestructuras de servicios, etc.-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Se consolidan las edificaciones existentes ubicadas a una distancia inferior a la citada, siempre que las mismas se adecuen a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes.

Artículo 79. Distancias entre plantaciones y edificaciones.

Las edificaciones situadas en la proximidad de áreas forestales, destinadas a usos no rurales o las viviendas auxiliares de los usos rurales, deberán disponer en su perímetro de una franja libre de arbustos o vegetación, que impida la propagación de incendios.

En las zonas en las que se autoricen las plantaciones masivas de arbolado y se encuentren en las zonas agroganadera y de campiña, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Las plantaciones masivas de arbolado se realizarán guardando una distancia de 60 metros a cualquier construcción residencial, agropecuaria o invernaderos (excluidas txabolas). Caso de que la plantación se ubique al norte de la construcción la distancia podrá reducirse a 40 metros.

En cualquier caso no se autorizará la plantación masiva de arbolado en zonas cuya distancia al límite

del suelo urbano o urbanizable sea inferior a 200 metros.

Las medidas preventivas en relación con la seguridad frente a los incendios de las edificaciones situadas en la proximidad de Áreas forestales serán en cualquier caso las que disponga el organismo competente para su autorización, conforme a lo regulado en la legislación vigente en materia de montes de Gipuzkoa.

Artículo 80.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en suelo no urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser objeto de, además de la correspondiente licencia municipal, las autorizaciones previstas en la legislación vigente.

A estos efectos, los requisitos y el procedimiento de autorización para la implantación de vertederos y escombreras será el establecido en el Decreto 49/2.009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de los residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos.

SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 81.- Usos extractivos.

La apertura de nuevas minas o canteras únicamente podrá autorizarse en la zona de uso global agroganadera y de campiña, concretamente en las partes de la misma no afectadas por condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística incompatibles con aquellos usos.

El desarrollo de nuevas explotaciones no contempladas en el presente Plan General requerirá la modificación del mismo, con el fin de incorporar y delimitar dichas zonas.

Artículo 82.- Explotaciones agrarias comunes.

1. <u>Definición.</u>

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria «el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una

única gestión», y que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de Agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común tanto nueva como ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

Se identifica como caserío la unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

2. Parcela mínima

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia -Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones-.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecido en cada caso en este Plan.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización

1. Con carácter general, las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos en la Sección Primera de este mismo Capítulo.

2. Con las salvedades expuestas en estas Normas, se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes, autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario.

   Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo. Se autoriza incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes -implantación de establos, granjas y otros similares- o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada, por un lado, la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, y, por otro, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto del edificación y de su entorno.

Además, se deberán respetar los elementos de valor arquitectónico o histórico existentes en su caso, conservándolos y/o reutilizándolos.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

8. En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos.

   Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de informe favorable de la Administración competente en la materia.

9. La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

   Las caravanas y contenedores existentes en suelo no urbanizable, quedan declaradas fuera de ordenación, no pudiendo ser habitados en ningún caso.

4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

A. Condiciones generales

La implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 -certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa- y 2 -superficie mínima del terreno vinculado a la misma- de este mismo artículo.

Con carácter general, a los efectos de su implantación se tomarán como referencia, preferentemente,

las edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones de carácter agrario vinculadas a nuevas explotaciones agrarias en terrenos situados en la zona global "Rural agroganadera y de campiña", previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto tanto en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan. Complementariamente, a los efectos de su implantación serán objeto de la debida consideración y respeto los ámbitos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

La construcción, en su caso, de nuevas edificaciones e instalaciones en las zonas rurales de protección especial se adecuará, además de a los establecidos en este Plan, a los criterios establecidos en las disposiciones legales, planes y proyectos referidos de forma específica a las mismas.

B. Criterios de aplicación para la construcción de bordas para el ganado.

La construcción, en su caso y siempre que se cuente con informe justificativo del organismo competente en la materia, de bordas para el ganado en esas zonas se adecuará a los siguientes criterios:

- Parcela receptora mínima: 20.000 m².
- Superficie de techo edificable máxima: 50,00 m²(t).
- Nº de plantas de edificación: 1 planta sobre rasante.
- Altura de edificación: 3,00 m.
- Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 100,00 m.
- Características constructivas: por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio, e incluso la disposición soterrada de la edificación.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes.

A. Criterios para la implantación de usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes.

La implantación de las citadas viviendas auxiliares en unas u otras edificaciones se adecuará a los siguientes criterios:

- En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este

Plan.

- En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.
- En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin.
- Complementariamente, salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.

Siempre que la misma resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y en el planeamiento urbanístico (incluido este Plan General) vigentes, se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.

B. Número máximo de viviendas y condiciones de techo construido.

Con la salvedad que se indica a continuación, el número máximo de viviendas, incluidas las preexistentes, vinculadas a una misma explotación agraria no será superior a dos (2) viviendas.

La citada salvedad incide en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que cuenten con una superficie de techo superior a 500 m²(t), en las que se autoriza la implantación de un máximo de tres (3) viviendas.

A esos efectos, no se computará como tal superficie de techo la vinculada a las bordas o anejos aislados de la edificación y a los adosados a la misma no destinados con anterioridad a uso de vivienda y que deberán eliminarse.

C. Condiciones para la autorización de la construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias comunes.

Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias comunes en aquellos casos en los que, de forma previa y con el debido rigor, se justifique la necesidad de las mismas para su destino a domicilio habitual y permanente de:

- El titular o titulares de la explotación y sus descendientes en el supuesto de viviendas a habilitar en edificaciones preexistentes a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo, destinadas a ese uso también con anterioridad a ese momento.
- El titular o titulares de la explotación en el supuesto de viviendas a habilitar en:

- Edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo que, habiendo sido destinadas con anterioridad a ese momento a otro tipo de usos, sean susceptibles de acoger usos residenciales.
- Edificaciones de nueva planta destinadas a ese uso.

En todo caso, la autorización de una o más viviendas se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.

D. Condiciones de implantación de viviendas auxiliares de una explotación agraria en edificaciones residenciales preexistentes.

Se autoriza la implantación de viviendas auxiliares de una explotación agraria común, nueva o ya existente, en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas vinculadas a la misma, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación que resulten necesarias, las viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones preexistentes destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

No se autoriza la ampliación de dichas edificaciones con ese fin, salvo en los siguientes supuestos:

- En el caso de que la edificación residencial cuente con una superficie inferior a 175 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.
- En el caso de que los titulares de la explotación cumplan las condiciones necesarias para la autorización de dos (2) viviendas vinculadas a la misma, y la edificación cuente con una superficie inferior a 350 m²(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

En todo caso, la autorización de esas ampliaciones se condiciona a la cumplimentación de, entre otras, estas tres condiciones:

En primer lugar, se deberá justificar la idoneidad de la ampliación en atención a las condiciones y características de la edificación preexistente y de su entorno.

En segundo lugar, se deberán determinar y ejecutar las correspondientes medidas de prevención y/o minimización de impactos negativos de cualquier naturaleza que pudieran derivarse de la ampliación.

En tercer lugar, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva

planta, siempre que o bien la ocupación en planta de la ampliación planteada sea superior a 50 m², o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20 % de la superficie de techo residencial preexistente.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas vinculadas a las mismas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias y se formen fincas espacialmente continuas.

d) Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.
Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado "3.B" de este mismo artículo.

e) Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo o similares en esas mismas edificaciones.

f) Previa o simultáneamente a la autorización del uso de vivienda en la edificación correspondiente, o a la habilitación de un número superior de viviendas al preexistente, o a la autorización de todo tipo de ampliación de la edificación preexistente, deberá presentarse el correspondiente proyecto de derribo de los citados anejos o bordas.

E. Condiciones de implantación de viviendas auxiliares de una explotación agraria en edificios preexistentes no residenciales y susceptibles de ese destino.

Se autoriza la implantación, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, del uso de vivienda auxiliar en edificaciones preexistentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a ese uso y susceptibles de ese destino, en las condiciones expuestas en el siguiente apartado para la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, con las salvedades que se exponen a continuación.

Esas salvedades están relacionadas con las condiciones expuestas en, entre otros, los apartados “F.f” y “F.h” siguientes. Siempre que se justifique su inviabilidad y/o inidoneidad, podrá acordarse bien el reajuste de esas condiciones para su adaptación a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

F. Condiciones de implantación de edificación residencial auxiliar de nueva planta.

Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, de

una edificación de nueva planta destinada a una (1) vivienda auxiliar de una explotación hortícola o ganadera, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado "1" de este artículo, así como de la naturaleza hortícola y/o ganadera de la explotación agraria.
b) Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.
c) Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones expuestas en los anteriores apartados "A", "B" y "C".
d) Acreditación de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
e) Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular o cotitular de la explotación agraria, previa justificación de, entre otros extremos, dicha (co)titularidad.
f) Sin perjuicio de lo que, en su caso acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una finca con una superficie mínima de 35.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. La parcela receptora de la edificación deberá ser mayor de 20.000 m² y formar parte de la explotación. A estos efectos, las parcelas de una misma finca que se encuentren contiguas o tan sólo separadas por algún camino o cauce públicos se consideran como unitarias.
g) Se deberá acreditar que la explotación tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo.
h) Condiciones de edificación:

- Separaciones mínimas:
  - Límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.
  - Límites de la parcela[17]: 10,00 m.
  - A elementos naturales o construidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan.
  - A edificaciones residenciales existentes en otras fincas[18]: 50,00 m.

[17] Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas.

- A edificaciones no residenciales existentes en otras fincas[1]: 50,00 m.

- Superficie edificable máxima: 250,00 m²(t)
- Número de plantas máximo: Dos plantas (sobre rasante)
- Altura máxima de aleros horizontales: 7 m. (medida en el punto medio de cada fachada)
- Pendiente máxima de cubiertas: 35%.
- Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².
- Superficie máxima ocupada en planta: 250,00 m².

i) Condiciones de urbanización:

Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.

Deberán quedar garantizadas y debidamente tratadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos.

j) Número máximo de viviendas: 1 viv.
k) Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).

El número de viviendas auxiliares de una nueva explotación agraria común en ningún caso será superior a una (1) vivienda, ni por razones de cotitularidad de la misma, ni de alojamiento en la misma de los herederos de la explotación, ni por cualquier otra circunstancia.

6. <u>Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria</u>

A. Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, industria agraria, etc.-, con excepción de la vivienda.

B. Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y destinadas a esos usos.

[18] Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquellas que se construyan en sustitución de otras preexistentes.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C. Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

a) Separaciones mínimas: .

- De carácter general:
  - Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.
  - Edificaciones no rurales existentes en otras fincas[19]: 20,00 m.
  - Límite de la parcela: 10,00 m.
- De las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas respecto de: Las establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higienico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación[20]: 10.000 m²
c) Edificación máxima: 500 m²
d) Perfil: I/I
e) Altura de la edificación: 5,00 m.
f) Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

Las previsiones anteriores serán asimismo de aplicación en lo referente a las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas que se planteen implantar en edificaciones preexistentes.

D. La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- Separaciones mínimas:
  - Límite de la parcela: 5,00 m.

19 Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 10 metros.

20 Dicha parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito física y espacialmente continuo.

- Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

- Ocupación máxima de la parcela[21]:
  - < 5.000 m² 20 %
  - > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10 %
  - > 20.000 m² 2.000 m² ó 5 %

E. Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

F. Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este Libro; otros servicios que se estimen necesarios.

   En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

G. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir con lo señalado en el Decreto 515 / 2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico – sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas y en 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.

H. Las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener la licencia de actividad tienen un plazo de 15 años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515 / 2009, de 22 de septiembre, no siéndoles de aplicación las normas relativas a distancias y ubicación, tal como se establece en el mencionado Decreto.

Artículo 83.- Usos agrarios no profesionalizados

1. <u>Parcela mínima.</u>

La parcela mínima será la fijada a los efectos de la determinación de la unidad mínima de cultivo[22],

[21] El conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero.

salvo en el supuesto de las parcelas que, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuenten con menor superficie, en las que dicha actividad podrá implantarse siempre que la misma sea superior a 2.000 m².

2. <u>Condiciones de edificación</u>

A. Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas ganaderas y de campiña, de una nueva chabola por parcela, destinada bien a la guarda de aperos, bien a pequeñas cuadras o establos no profesionales, debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el capítulo 4 de este documento. .

B. Asimismo se deberán cumplir, además de las indicadas, las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela continua: 2.000 m².
- Superficie de techo edificable máxima: 8,00 m²(t)
- Altura de edificación: 2,50 m.
- Separaciones mínimas al límite de parcela: 5,00 m.
- Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
- Características constructivas:
  - Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y teja en cubierta, y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima.

    Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza su construcción con materiales permanentes.
  - No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
  - Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible y la adopción de determinados materiales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.
  - La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

[22] En este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto nº 168, de 8 de julio de 1997, la superficie de dicha unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m².

3. Otras cuestiones.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes salvo que, de conformidad con lo expuesto en estas Normas, estén declaradas fuera de ordenación y/o o bien contribuyan a la degradación del medio rural. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en las mismas.

Artículo 85.- Usos forestales

Las plantaciones de arbolado con destino a la explotación forestal se realizarán preferentemente en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera, u otros usos potenciales, considerándose en este sentido inadecuada la plantación masiva en las praderas existentes con pendientes inferiores al 30%.

No obstante lo citado, las actividades de corta y plantación de arbolado se supeditarán a la autorización de las mismas por el Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien las tramitará y resolverá de conformidad con la legislación sectorial de montes vigente en la materia.

En cualquier caso las plantaciones que se pretendan efectuar se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación a los límites establecidos de separación a los lindes de parcela o en relación a las edificaciones existentes en otras fincas y más en concreto a la Norma Foral 7/2006 de Montes de Gipuzkoa.

Artículo 86.- Usos y edificaciones vinculados a las obras públicas

1. Usos y edificaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -incluidas las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios -abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, de titularidad y promoción publica, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

2. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la

previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela[23].

La superficie mínima de la parcela y terrenos vinculados a los citados usos y edificaciones será la fijada, en su caso, en las disposiciones legales vigentes en la materia, o aquella que resulte necesaria para la cumplimentación de los requisitos establecidos en cada caso.

En el supuesto de que dichas disposiciones no definan criterios a ese respecto, la citada superficie mínima de parcela será la que el Ayuntamiento determine en cada caso, en atención a la analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 2.000 m².

4. Separaciones mínimas:

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

- Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: 10,00 m.
- Edificaciones de vivienda existentes: 100,00 m.

También serán de aplicación, recíprocamente, las separaciones que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado de este capítulo.

5. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

6. Vivienda auxiliar:

[23] En los supuestos en los que la superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el artículo 25 y, en particular en el apartado “b” del mismo, de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias.

Podrá construirse hasta una vivienda, integrada, si ello fuera posible, en el edificio principal y destinada a las personas que custodien las construcciones e instalaciones en las estaciones de servicio.

En todo caso, la necesidad de esa vivienda habrá de ser debidamente justificada por parte de la Administración o entidad pública competente en la materia.

7. Aparcamiento

Dotación mínima: Una (1) plz./ 100 m²(t)

8. Infraestructuras y urbanización:

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 87.- Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable que no tengan la condición de usos auxiliares de una explotación agraria, y, en cualquier caso, las que tengan una "superficie de techo" mayor de 2.000 m²(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de mas de 5.000 m² (p).

   Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en las zonas agroganaderas y de campiña

2. Condiciones de edificación y urbanización:
   - Parcela aportada mínima: 20.000 m²
   - Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobado, como en este mismo Plan General y, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo. A ese respecto, a los efectos de la disposición de acceso rodado serán consideradas como usos no rurales.

Artículo 88.- Usos residenciales autónomos.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas agroganaderas y de campiña existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, ya destinadas al uso residencial

con anterioridad y no declaradas expresamente fuera de ordenación.

Siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, vigentes, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.

Por el contrario, no se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

Se prohíbe expresamente su implantación en nuevas edificaciones.

A esos efectos se entenderá consolidada la edificabilidad existente, salvo la vinculada a las chabolas, añadidos precarios y tejavanas adosadas o próximas al caserío cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente. La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.

No se autoriza el incremento de la citada edificabilidad.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación, siempre que cuenten con una superficie de techo superior a 300 m²(t), y de tres (3) viviendas, siempre que esa superficie sea superior a 500 m²(t). En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m²(t).

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad, siempre que aquellas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

Artículo 89.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización

1. Criterios generales.

A. Son susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable los usos y construcciones diversos de los mencionados en los restantes artículos de este Capítulo cuya implantación, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en cada una de las zonas globales que este Plan General diferencia en el mismo, resulte acorde con los criterios establecidos en la

legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

En concreto, son susceptibles de autorización los usos de protección ambiental, ocio y esparcimiento, equipamiento, terciarios e infraestructuras acordes con los criterios establecidos en, entre otros, los apartados "3" y "5" del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

A los efectos de su autorización en el suelo no urbanizable, los usos terciarios susceptibles de implantación en el mismo se entenderán asimilables a los usos de equipamiento[24].

B. El promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar dichos usos en el medio rural.

C. La autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General, y, dentro de éste, al régimen específico de cada zona global diferenciada en el mismo.

   En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en el apartado 5 del artículo 28 de la citada Ley se condicionará tanto a la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, como a la también previa declaración de su interés público, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo.

C. La autorización de los citados usos podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.

   Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en todos aquellos supuestos en los que la implantación de usos de equipamiento y terciarios requiera la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.

E. Tanto dicho Plan Especial como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras a realizar, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.) que justifique la intervención, incluidas las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como

[24] Se ha de tener en cuenta a ese respecto, con carácter general, que usos que, de acuerdo con lo establecido en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen la condición de usos de equipamiento, en este Plan General son o pueden ser considerados como usos terciarios. A este respecto y a modo de ejemplo, cabe citar los usos de equipamiento privado a los que se hace referencia en dichos artículos. De ahí que, también se consideren autorizables en el suelo no urbanizable los usos terciarios asimilables a los usos de equipamiento.

para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

D. Los citados Planes Especiales y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

2. <u>Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en edificaciones existentes.</u>

Con la sola excepción señalada en el apartado "3" siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General. En todo caso, a los efectos de esas, - autorización e implantación -, deberán cumplirse las condiciones siguientes:

A. No se considerarán como tales edificaciones existentes las que se encuentren en todas o alguna de estas circunstancias:

- Las declaradas fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.
- Las disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General.
- Las construidas sin la correspondiente autorización municipal y no acordes con el régimen urbanístico establecido en este Plan General.
- Las que hayan sido o sean objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.

B. La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes destinadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en, entre otras, bordas, chabolas o edificaciones similares.

C. La reconstrucción o rehabilitación de las citadas edificaciones se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente, no siendo posible la misma en los supuestos en los que no se cumplan esos criterios[25].

D. Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc.- que tengan en el momento de aprobación de este Plan, excluidas:

- Las edificaciones o partes de las mismas afectadas por alguna o algunas de las circunstancias expuestas en el anterior apartado “A”.

[25] Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo establecido en, entre otros, el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

- Las edificaciones o partes de las mismas que, a los efectos de garantizar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales, paisajisticas, etc. tanto de los terrenos y de las edificaciones afectadas como de su entorno, y de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto, deban ser eliminados.

  Así, no se entenderán consolidadas, ni serán computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad las chabolas, las tejavanas, los añadidos precarios y demás elementos degradantes.

E. Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 100 m²(t). Dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

   La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el apartado "3" siguiente.

F. En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes y se formen fincas espacialmente continuas.
G. Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.
H. Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado "2.B" del artículo 42 de estas Normas Urbanísticas.

3. <u>Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en nuevas edificaciones.</u>

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

A. La previa declaración del interés público de los usos y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

   En todo caso, esa declaración podrá simultanearse con la tramitación y aprobación del plan especial al que se hace referencia en el siguiente apartado.

B. La previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique, entre otros extremos:

   - El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.
   - La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

- La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

  Ese plan especial determinará, entre otros extremos, los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

C. Las condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

D. Superficie mínima de la parcela aportada: 50.000 m².

   La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos -registralmente, etc.- a las edificaciones y actividades planteadas.

E. Separaciones mínimas:

   - A los límites de la parcela: 10,00 m.
   - Al límite del suelo no urbanizable: 250,00 m.
   - A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

F. Superficie de techo edificable máxima:

   - Parcela < 6,0 Ha. 1.000,00 m²(t)
   - Parcela > 6,0 Ha. 1.200,00 m²(t)
   - Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar al alza la citada superficie de techo edificable.

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

H. Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. (máximo).

   Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro de la edificabilidad autorizada e integrada en el edificio principal.

I. Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

   Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su

entorno.

J. Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4. <u>Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.</u>

Su implantación como uso autónomo se ajustará a todos los condicionantes y criterios generales establecidos en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 90.- Campamentos turísticos

Complementariamente a la preceptiva cumplimentación de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, su autorización deberá vincularse a la cumplimentación de estas otras condiciones:

A. Se autoriza su implantación exclusivamente en:
   a) La zona de uso global ganadera y de campiña, con el debido respeto y adecuación a los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, sin perjuicio de la adecuada integración de las realidades y elementos afectados por esos condicionantes en la actuación, en condiciones que garanticen su preservación.
   b) La zona rural de protección especial, siempre que su implantación se adecue a los criterios de regulación y tratamiento de los mismos establecidos en las disposiciones legales, incluidos los planes y proyectos, específicas vigentes en ellos.
B. Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, plantándose el arbolado necesario en su formalización.
C. Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o “rulotes”, con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.
D. Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.
E. Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenere en una zona de residencia estable.
F. En atención tanto a la envergadura y alcance de la actuación propuesta como a las condiciones y características del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación y aprobación de un Plan Especial.

Artículo 91.- Actividades económicas y edificaciones existentes en zonas globales del suelo no urbanizable, no acordes con el régimen general establecido para las mismas.

Sin perjuicio de los efectos derivados de la aplicación de las previsiones establecidas en otras disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes y, en su caso, de aplicación, se autoriza la continuidad, con carácter transitorio, de las actividades económicas que se indican a continuación, en las condiciones que asimismo se exponen:

- Deberá tratarse de actividades económicas ya desarrolladas en el momento inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General, y con un período mínimo de actividad de diez años.
- La autorización del desarrollo de la actividad a futuro deberá entenderse asociada exclusivamente al mantenimiento de la actividad preexistente, sin que puedan producirse cambios en la misma.
- La actividad deberá ser desarrollada en las construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, sin que se autoricen ampliaciones de las mismas.

  Únicamente se autorizará la ejecución de las obras de mantenimiento y conservación que se estimen necesarias para el desarrollo de la actividad en condiciones adecuadas.

  La autorización y ejecución de esas obras no conllevará, en ningún caso y a ningún efecto, un incremento del valor económico de la actividad y de las construcciones e instalaciones vinculadas a la misma. La concesión de la correspondiente licencia municipal de obras se condicionará a la expresa asunción de esa condición por parte del titular o titulares de la actividad y de las construcciones y edificaciones.
- La autorización del desarrollo de la actividad en el futuro posterior a la aprobación de este Plan General tiene y tendrá carácter transitorio.

  Precisamente por ello, dicha autorización se condiciona a la presentación, en el plazo de un año contado a partir de la aprobación de este Plan, de un documento en el que, complementariamente, se evalúe y justifique el programa temporal de mantenimiento de la actividad en su actual emplazamiento, y de traslado de la misma a una zona adecuada para su desarrollo.

  Ese documento deberá complementarse con, entre otros extremos, el compromiso del titular o de los titulares de la actividad de desalojo de ésta de su actual emplazamiento en el tiempo estimado en el citado documento.

  Excepcionalmente y siempre que su mantenimiento a futuro se declare de interés público, la citada autorización transitoria podrá ser prorrogada de conformidad con los criterios que se

indiquen en la propia declaración.

En todo caso, dicha prorroga requerirá la obtención de las autorizaciones y/o informes favorables de las restantes Administraciones competentes en atención a razones tanto materiales como territoriales.

TITULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO, ARQUEOLÓGICO Y NATURAL CATALOGADO.

Artículo 92.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

2. El Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Albiztur tiene como fin la determinación de:
   - Por un lado, la relación de conjuntos, bienes y elementos construidos o naturales existentes en el municipio que, por su interés artístico, cultural, histórico, arqueológico, ecológico o naturalístico, científico, etc., deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.
   - Por otro, los criterios reguladores de su tratamiento y preservación.
3. La citada relación está integrada por los bienes y elementos integrados en el documento "3. Catálogo" de este Plan General, así como los que resulten, en su caso, de su futuro reajuste y complementación.
4. Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo Plan, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia[26].

Artículo 93.- Categorías de bienes y elementos integrados en el Catálogo.

Quedan diferenciadas las siguientes categorías de bienes a preservar:

1. <u>Bienes y elementos integrados en el patrimonio urbanístico del municipio.</u>

Se trata de un conjunto de bienes y elementos que, en atención a su valor histórico y/o arquitectónico, conforman el patrimonio urbanístico del municipio.

En esta categoría cabe diferenciar, a su vez, las (sub.) categorías siguientes:

- **Grado I.**
  - Conjuntos Monumentales.
  - Monumentos declarados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

[26] Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1.990, etc.

- **Grado II.**
  - Otros bienes inmuebles de protección autonómica. (Bienes que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7 / 1990 de Patrimonio Cultural Vasco).
- **Grado III.**
  - Bienes inmuebles de protección municipal.

2. <u>Bienes y elementos integrados en el patrimonio arqueológico del municipio.</u>

Se trata de un conjunto de bienes que, en atención a su valor arqueológico, conforman el patrimonio del municipio de esa naturaleza.

Dentro de esta categoría se diferencian, a su vez, las siguientes modalidades:

- Zona arqueológica inscrita en el registro de bienes culturales calificados con la categoría de Conjunto Monumental.
- Zonas arqueológicas propuestas por la Comunidad Autónoma del País Vasco para su declaración como Monumentos/Conjuntos Monumentales.
- Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. <u>Espacios y elementos de carácter natural.</u>

A las anteriores cabe añadir diversos espacios y elementos de carácter natural.

Artículo 94.- 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 como 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 formulará ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

3. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes -sea Gobierno Vasco o Diputación Foral de Gipuzkoa-, 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 tanto en las disposiciones legales vigentes como en las resoluciones que se emitan en los contextos mencionados 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 del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1.990, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo, así como al decreto que lo desarrolla (Decreto 306/1998 sobre declaraciones de estado ruinoso de los bienes calificados e inventariados).

Artículo 95. Modalidades del Régimen de Protección de los bienes y elementos del patrimonio urbanístico.

Se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos catalogados:

- Protección Grado I.
- Protección Grado II.
- Protección Grado III.

Artículo 96. Régimen de Protección Grado I.

El régimen de protección de los elementos de Grado I será el establecido, en cada caso, en el expediente específico de declaración de los mismos como Bien Cultural Calificado, Bien Cultural Inventariado o Bien de Interés Cultural, o de incoación del consiguiente expediente con ese fin, promovido por la Administración competente en la materia.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección - Bienes incluidos en el Catálogo como Monumentos (Grado I)-, tendrán como objetivo

preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinvención o nuevo diseño.

En ese sentido se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de Restauración Científica en el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Excepcionalmente, previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, en la consulta prevista en el artículo 152 podrán formularse obras de mayor alcance que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento tras la previa autorización por parte del órgano tutelar correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 97. Régimen de Protección Grado II.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección - Bienes incluidos en el Catálogo como “Otros bienes de interés supramunicipal” (Grado I del patrimonio urbanístico municipal) -, tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características.

Se podrán realizar, además de las permitidas para el régimen de Protección Especial, las obras que el Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre de 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 los elementos o construcciones.

En la consulta previa prevista en el artículo 152 se justificarán los motivos que caractericen la intervención entre las categorías A y B del citado Decreto.

Excepcionalmente, previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se considere necesario para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en los Anexos II y III del Decreto, en la consulta prevista en el artículo 152 podrán formularse obras tipificadas en el Decreto como de Conservación y Ornato que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento tras la previa autorización por parte del órgano tutelar correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 98. Régimen de Protección Grado III.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, - Bienes incluidos en el Catálogo como Bienes inmuebles de interés municipal (Grado II)-, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales.

Corresponden las obras a las categorías de intervención de Conservación y Ornato, Consolidación y Reforma del Anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre de Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

En la consulta previa prevista en el artículo 152 se justificarán los motivos por los que se opta a la correspondiente categoría de intervención de entre las señaladas.

Artículo 99. Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competente en la materia, serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento solicitará la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas hasta la elaboración del Plan Especial de Protección del Patrimonio.

Artículo 100.- Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio arqueológico.

1. <u>Zonas arqueológicas calificadas e inventariadas, y zonas de presunción arqueológica.</u>

El régimen de protección de esas zonas será el establecido en, por un lado, las disposiciones generales vigentes en la materia[27], y, por otro, las disposiciones específicas referidas a cada una de ellas. (Decreto 146 / 18 de Julio 2000) y (Resolución de 11 de setiembre de 1.997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, BOPV nº 208 de 30 de Octubre de 1997)

[27] Ley de Patrimonio Cultural de 1990, etc. y disposiciones que las sustituyan.

2. <u>Zonas arqueológicas propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumentales.</u>

El régimen de tratamiento y preservación estas zonas es el establecido en la referida Ley de Patrimonio Cultural de 1.990, concretamente en su artículo 45.5.

Artículo 101.- Régimen de protección de los espacios y elementos de carácter natural.

El régimen de protección de esos espacios y elementos es el establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento de desarrollo, bien en las disposiciones legales tanto generales como específicas referidas a los mismos.

Artículo 102.- Régimen urbanístico de las edificaciones catalogadas y de las parcelas vinculadas a las mismas.

El régimen de edificación y uso establecido con carácter general tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo para las tipologías de parcela o zona pormenorizada en las que se integren dichos bienes y elementos se entenderá reajustado en la medida y con el alcance necesarios para la debida y razonada preservación de valores propios de los mismos. Ese reajuste afectará a, entre otros extremos, los parámetros reguladores de la edificabilidad autorizada en la parcela y de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones autorizadas.

Artículo 103.- Rango normativo de las previsiones de este Título y del Catálogo de este Plan General.

1. Las previsiones contenidas tanto en los artículos de este Título como en el documento “3. Catálogo” de este Plan General que configuren y/o condicionen las determinaciones reguladoras del régimen de ordenación estructural y/o pormenorizada de las parcelas y edificaciones afectadas tendrán la naturaleza y el rango normativo propio de la modalidad de ordenación afectada en cada caso.

   Su modificación y reajuste requerirá la formulación y aprobación de un expediente de ordenación estructural o pormenorizada según que aquella afecte a previsiones de una u otra naturaleza y rango.

2. Las restantes previsiones contenidas en los artículos de este Título tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Su modificación se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente para la modificación de las determinaciones de esa naturaleza.

3. Por su parte, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente[28], las restantes propuestas y previsiones del documento "3. Catálogo" tienen la naturaleza propia de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

   Su modificación se adecuará a lo dispuesto en esa misma legislación[29].

TITULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS GENERALES

Artículo 104. Formulación del régimen de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y del Decreto 183/2003 de 2003, la presente normativa general tiene por objeto establecer las medidas correctoras generales a fin de minimizar el Impacto Ambiental que las previsiones del planeamiento puedan ocasionar en el medio natural, faunístico y geológico del término municipal.

Por otro lado, se han incorporado en el presente apartado aquellas recomendaciones, criterios y medidas señaladas por la Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa tanto en el Informe Preliminar de Impacto Ambiental emitido en relación a la Revisión del PGOU de Albiztur con fecha de 2010, como en el emitido con fecha 1 de octubre de 2012, al considerar que resultan también de aplicación para la nueva ordenación que se propone en la Revisión del PGOU de Albiztur. También se recogen las determinaciones de los informes definitivos de Impacto Ambiental del 10/06/2011 y del 13/08/2016.

Todas las determinaciones generales y particulares que aquí se establecen tienen su base en el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que se implementa en este Plan General.

Artículo 105. Actuaciones Hidráulicas.

Las actuaciones hidráulicas que se acometan en las márgenes de los ríos se regularán en base a los

[28] Se ha de tener en cuenta lo dispuesto a ese respecto en, entre otros, el artículo 60, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

[29] Se ha de tener en cuenta lo dispuesto a ese respecto en, entre otros, el artículo 100 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

criterios establecidos en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro. Anexo I. Disposiciones normativas del plan hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental. CapítuloVII. Protección del dominio público hidráulico y dominio público marítimo terrestre y calidad de las aguas, artículos 40 y 41.

Artículo 106. Gestión de materiales y residuos.

La Gestión de residuos inertes e inertizados se realizará en base al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.

En cualquier caso se evitará cualquier afección a zonas ambientalmente sensibles.

En las zonas industriales se realizarán reservas de suelo para las necesidades de reciclaje y tratamiento de los residuos industriales.

En los proyectos de establecimientos turísticos, hoteleros, etc. se implantará la recogida selectiva de materiales susceptibles de valorización.

Se incluirán en las normas l planeamiento de desarrollo la exigencia a los proyectos de urbanización de prever espacios adecuados para la recogida selectiva.

Artículo 107. Protección del paisaje.

Se exigirá, en general, para aquellos proyectos con un impacto paisajístico significativo susceptibles de ser autorizados, la obligación de incorporar programas de restauración o de minimización, como condición para el posible otorgamiento de la licencia correspondiente.

Se exigirá un estudio de impacto paisajístico para aquellos proyectos que puedan afectar visualmente a los elementos y ámbitos catalogados y/o protegidos.

Artículo 108. Consumo energético y calidad del aire.

Con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes medidas encaminadas al ahorro energético:

Se utilizará un sistema de iluminación de bajo consumo en los espacios públicos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones.

Se establecerán las condiciones que permitan la máxima eficiencia de captación solar en las

edificaciones y en el aprovechamiento de la luz natural.

Se propondrán sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria en las nuevas edificaciones, con utilización de captadores solares y acumuladores.

Se incentivarán instalaciones fotovoltaicas en los nuevos edificios públicos, así como sistemas de cogeneración de electricidad en los nuevos equipamientos.

Se destinarán espacios públicos suficientes para instalar los sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

Se instalarán sistemas de generación de energía solar (captadores solares y/o placas fotovoltaicas) en los nuevos edificios residenciales y dotacionales con arreglo a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), documento DB HE Ahorro de Energía, en concreto los apartados 4 (contribución solar mínima de agua caliente sanitaria) y 5 (contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica).

Se deberá obtener el Certificado de Eficiencia Energética de los Edificios conforme se indica en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Artículo 109. Criterios de biodiversidad.

Se incluirán criterios de biodiversidad en el diseño de los espacios libres urbanos y, en general, en el tratamiento de la vegetación urbana.

Artículo 110. Determinaciones para el planeamiento de desarrollo.

Los planes parciales y los proyectos de urbanización de los ámbitos de suelo urbanizable deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de supervisión previstos en Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Deberán resolver adecuadamente el enlace de los servicios urbanos e infraestructuras necesarios para dichos ámbitos (acometidas de aguas, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público, etc.) con los generales del municipio, y acreditar que tienen capacidad suficiente para cubrir la demanda. De esta forma, se justificarán debidamente:

La existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo.

Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento.

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

Los proyectos de urbanización por su parte, incluirán un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno, etc.

En caso de que existan niveles altos de ruido, la urbanización tendrá en cuenta la posibilidad de ordenar los distintos edificios previstos en el sector en función de los usos que van a tener dichos edificios, de forma que aquellos menos utilizados (industrial, servicios) puedan servir de pantallas acústicas respecto a aquellos edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).

Se respetarán e integrarán en las actuaciones las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, etc.) Además, los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en lo que sea posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de corredores ecológicos.

Se integrará la red de drenaje de las aguas de escorrentía y los cursos de agua existentes.

Recogerán las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

El Proyecto incluirá las especies vegetales que se emplearán en la vegetación de espacios verdes y jardines urbanos. En este sentido se cumplirá con las medidas dispuestas para la protección de la vegetación establecidas en el apartado referente a las medidas para la protección de la vegetación.

En los Proyectos de Urbanización y en sus pliegos se primará el empleo de ecotipos locales para las plantas empleadas en revegetaciones, preferentemente certificados, siempre que sea posible.

Los Proyectos de Urbanización definirán con exactitud las superficies de los espacios verdes destinados a formaciones seminaturales y las superficies destinadas a parques, donde tengan cabida las especies de carácter más ornamental.

La implantación de las actuaciones se adaptará lo más posible a la topografía de la zona con el fin de minimizar la necesidad de los movimientos de tierra y su impacto paisajístico.

Se tendrá en cuenta la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todo caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

El Proyecto deberá estudiar la posible afección de las obras sobre la vegetación de zonas inmediatas, así como las actuaciones para su recuperación.

Los proyectos de desarrollo procurarán que el balance de tierras sea equilibrado, sin excedentes significativos que tengan que depositarse fuera del ámbito, ni necesidades de préstamos significativos.

Los Proyectos de Urbanización y Edificación derivados de los desarrollos previstos en la revisión del PGOU deberán considerar los objetivos de calidad acústica aplicables a las diferentes áreas acústicas marcadas en la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido* y su normativa de desarrollo, en especial el *RD 1367/2007, de 19 de octubre* y el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*. De acuerdo a los usos previstos en las actuaciones previstas, los objetivos de calidad acústica aplicables en este caso son los correspondientes a las áreas de uso residencial existentes y uso industriales:

Tipo de área	Ld en dB(A)	Le en dB(A)	Ln en dB(A)
Áreas de uso residencial (a)	65	65	55
Áreas de uso industrial (b)	75	75	65

Tabla A de la parte I del Anexo I del D 213/2012. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicable a áreas urbanizadas existentes.

Para las nuevas áreas residenciales estos objetivos de calidad acústica se reducen en cinco unidades, por lo que las nuevas zonas residenciales deberán cumplir los objetivos de Ld=60 dB(A), Le= 60 dB(A) y Ln= 50 dB(A).

En cualquier caso, las nuevas edificaciones residenciales estarán obligadas a cumplir los objetivos de calidad acústica para espacios interiores establecidas en la 'Tabla B: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales', tal como establece el *RD 213/2012*, para lo que se preverán los adecuados aislamientos.

Uso del edificio	Tipo recinto	Ld en dB(A)	Le en dB(A)	Ln en dB(A)
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30

Tabla B de la parte I del Anexo I del D 213/2012. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

En la medida de lo posible, se procurará que la superficie impermeabilizada sea mínima. Se limitarán las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de acceso rodado se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

En los espacios públicos se preverán las zonas para la colocación de contenedores, de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.

En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales; siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.
En los espacios públicos de las áreas y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación

lumínica.

En la jardinería de los espacios libres urbanos se utilizarán especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento siguiendo las directrices establecidas en relación a las medidas establecidas en este ISA. En particular se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los sistemas que permitan la reutilización de agua.

Los suelos da mayor capacidad agrológica, correspondientes a la clase III, serán marcados y preferentemente respetados en el Proyecto de Urbanización y durante el desarrollo de las obras. Se evitará la realización de rellenos provisionales, instalaciones como parques de maquinaria, etc. en los suelos de mayor capacidad que no van a ser urbanizados ni alterados.

Artículo 111. Condiciones de las edificaciones.

Se tendrán en cuenta las características ambientales del entorno y, con el objetivo de integrar las edificaciones en el paisaje de la zona y se eviten las intrusiones visuales, se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del municipio.

Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según su orientación: Más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.

Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado de aislamiento térmico y sean lo más duradero y lo menos contaminantes posibles.

La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados. En su caso, esta ordenación interna tendrá en cuenta los posibles problemas de ruido existentes, de forma que los espacios más sensibles al ruido (habitación, salón, etc.) se localicen lo más lejano posible a los focos emisores de ruido.

La ordenación de los edificios primará ubicar las estancias más sensibles al ruido, como dormitorios, en las fachadas con menor nivel de inmisión sonora.

Se aplicará la Norma de Construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, en caso de que se considere necesario.

Los proyectos de construcción incluirán las medidas necesarias para una máxima eficacia en el uso

de recursos como agua, fluido eléctrico o gas y que quedan desarrolladas en epígrafes posteriores.
Los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más aislado al norte y más abierto al sur.

La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que van a ser más frecuentados.

En las condiciones de emplazamiento y de orientación de las edificaciones se buscará la máxima eficiencia en la captación solar y en el aprovechamiento de la luz natural. El sector se procurará ordenar según un diseño solar pasivo en su zonificación interior, que optimice las aperturas, utilizando sistemas pasivos de captación solar que eviten el sobre-calentamiento.
Se establecerán sistemas de ahorro de agua: se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará la posibilidad de separar las agua del interior de la propia vivienda en función de su calidad: aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadero y colada).

Se obtendrá en Certificado de Eficiencia Energética del Edifico, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, las nuevas edificaciones deberán tener una contribución de energía solar mínima para la producción de agua caliente sanitaria o de climatización.
Se procurará que los materiales constructivos tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes que sea posible, en consonancia con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación.

En la normativa de edificación se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible; se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA GENERAL PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN EN EL DESARROLLO URBANO

Artículo 112. Señalización de las superficies afectadas.

Se jalonarán las superficies afectadas por las obras con objeto de no afectar más superficie de la estrictamente necesaria, especialmente a las zonas con vegetación de interés y las zonas de muy alta cacacidad agrológica y vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos

Se señalizarán las áreas exteriores de las zonas de excavación y de las instalaciones auxiliares de las obras, con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras y se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.

Artículo 113. Movimientos de tierras.

Se definirán procesos que permitan recuperar selectivamente los horizontes edáficos superficiales, más valiosos, con especial atención a las obras que se desarrollen sobre suelos de alta capacidad agrológica. Estos suelos podrán reutilizarse en los espacios correspondientes al Sistema General de Espacios Libres, restauración de áreas de protección de aguas superficiales, áreas agroganaderas intensivas.

Se acopiarán los suelos fértiles a lo largo de los ámbitos de actuación, en lugares que no interfieran en el normal desarrollo de la obra, de manera que puedan ser reutilizados posteriormente en las superficies que se van a recuperar. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y de ninguna manera se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno.

Las tierras obtenidas en excavaciones se utilizarán en rellenos que se realizarán en lugares establecidos por los estudios previos u ordenanzas correspondientes.

Artículo 114. Acondicionamiento general de las nuevas formas de relieve.

Se remodelará la topografía alterada, de modo que se ajuste lo más posible a la natural. Se redondearán taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas. Se aplicarán medidas con objeto de minimizar los impactos relativos a cambio de relieve y los riesgos geológicos en los distintos emplazamientos.

Artículo 115. Caminos de acceso.

Se utilizarán preferentemente caminos preexistentes para el acceso a las obras. Se especificarán los caminos de acceso a las obras antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso. En caso de ser necesarias, se procurará la máxima adaptación al terreno, de tal manera que se eviten taludes de excesiva pendiente, que generen desmontes o terraplenes marcados y de grandes dimensiones.

Artículo 116. Afección a recursos hídricos.

Deberá realizarse un seguimiento y control de las regatas afectadas y se evitará el aporte de materiales en suspensión.

Para permitir el paso de peces por los tramos afectados y su instalación a lo largo de los mismos, se propone crear fondos irregulares y rugosos en los lechos de los ríos modificados.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán las medidas específicas para evitar la contaminación de acuíferos en fase de obras y extremará las medidas respecto a las nuevas edificaciones, para evitar la afección sobre los acuíferos en fase de explotación

De forma general, se impermeabilizarán todas aquellas zonas de obra que sean susceptibles de producir una contaminación de las aguas subterráneas, y se extremarán las precauciones para evitar la filtración de lixiviados al subsuelo.

Artículo 117. Señalización de la vegetación afectada.

Se delimitarán y señalarán las superficies que se van a desbrozar y se marcará el arbolado que es necesario talar. Se mantendrá como objetivo deseable la preservación de cualquier pie en caso de duda. Se eliminará únicamente la vegetación afectada por el movimiento de tierras y que resulte incompatible con la ordenación resultante.

De forma general se respetarán los árboles añosos o notables y en caso de que se deban de ver afectados de forma irreversible se estudiará la posibilidad de reubicarlo o de establecer medidas compensatorias.

Artículo 118. Acopio de tierra vegetal. Compactación del suelo.

Durante el acopio de tierra vegetal se vigilarán los niveles de materia orgánica. Asimismo, se realizará un despedregado de la misma, con carácter previo a la siembra.

No se compactará el último metro de la superficie perfilada, con el fin de facilitar la vegetación a

instalar. Asimismo, se instalará una capa de tierra vegetal de al menos 30 cm de profundidad.

Artículo 119. Restauración paisajística.

Se realizará una restauración paisajística de las zonas afectadas con objetivos ecológicos, paisajísticos y de control de la erosión de las superficies descarnadas producidas durante las obras.

Para la restauración paisajística se emplearán preferentemente especies autóctonas, tanto para la restitución de las regatas como para la recuperación de las áreas forestales afectadas.

A medida que vayan avanzando los desmontes se instalarán cubiertas herbáceas para evitar el riesgo de erosión. Para ello se emplearán especies adaptadas a las condiciones edafológicas y climatológicas del lugar.

En las áreas de rellenos se realizarán plantaciones de árboles y arbustos que persigan los siguientes objetivos: Integración paisajística de las distintas actuaciones con su entorno, potenciar los valores ecológicos y estéticos del lugar y por último la estabilización de los taludes resultantes.

Las labores de mantenimiento de la vegetación y de las zonas restauradas se realizarán durante todo el periodo de garantía, reponiendo las marras resultantes y realizando la resiembra de las superficies fallidas.

Artículo 120. Afección a la fauna.

Se realizará un cerramiento de las zonas de actuación, con objeto de impedir la entrada de animales y asegurar el mantenimiento de las plantaciones que en su caso se realicen.

Asimismo, se minimizará la afección a la fauna por ruidos, contaminantes, etc., debido a los movimientos de maquinaria innecesarios.

Las actuaciones previstas se realizarán en periodos no coincidentes con la fase de reproducción de la fauna de interés.

Se modificarán los proyectos que generen barreras a los movimientos o migraciones de las especies faunísticas, con el fin de evitar la creación de nuevos obstáculos.

Artículo 121. Socioeconomía.

Se seguirán las directrices establecidas en el Normativa Vigente en materia de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo.

Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.

Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación, especialmente en los días secos y de mucho viento.

La maquinaria se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente Decreto 212/2002, de 22 de febrero que regula las emisiones sonoras en el entorno, debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre. Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

Artículo 122. Protección del patrimonio cultural.

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las labores se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

Artículo 123. Residuos.

Los residuos generados en las obras, incluyéndose los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos, sobrantes de excavación, demolición de estructuras, desmontaje de ataguías y de la campaña de limpieza, serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos contaminantes,

Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la referida Ley de Residuos y en el D.259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

La recogida de residuos se realizará mediante envases, convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos.

Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

Artículo 124. Suelos potencialmente contaminados.

En aquellos ámbitos incluidos dentro del Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo en los que se realicen intervenciones con el fin de asentarse nuevas actividades, se seguirá lo dispuesto en Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo realizándose con carácter previo los análisis y estudios del suelo previstos a fin de detectar la existencia de contaminación y sus niveles, y determinar los usos admisibles y los sistemas de descontaminación necesarios, de forma que se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación para los operarios que desarrollarán los trabajos de construcción y para los usuarios de dichos ámbitos de acuerdo a los usos que se establezcan en los mismos (residencia, industrial, dotacional, ocio y disfrute, etc.).

Esta investigación, para aquellas actuaciones de ejecución directa, se desarrollará con carácter previo a la aprobación de los proyectos de urbanización y de construcción.

En los casos en los que sea necesaria la tramitación de un instrumento de planeamiento (modificación de Plan General, Plan Parcial, etc.), el análisis se realizará previamente a su aprobación provisional, y las conclusiones y recomendaciones extraídas de la misma, se incorporarán a la documentación específica (memoria, plan de etapas, estudio económico-financiero, etc.) de cada uno de estos instrumentos del planeamiento municipal.

Artículo 125. Márgenes de ríos y arroyos.

En todo el ámbito del término Municipal se respetarán las determinaciones y distancias establecidas en la legislación de Aguas y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Además, independientemente de la clasificación y calificación de suelo sobre las que se desarrollen, las actuaciones previstas por la presente revisión del Plan General y su planeamiento municipal de desarrollo que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía, se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, la conservación y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos y con pendientes funcionalmente continuas, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, la integración en los proyectos y planes urbanísticos de la red de escorrentía de tal forma que se evite su cubrición indiscriminada, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones en determinadas áreas

determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica.

Desde el punto de vista paisajístico y ecológico, se aprovechará la potencialidad de los márgenes de los cauces de agua como elementos conformadores del territorio que permiten la conexión de los hábitats y su utilización como espacios de disfrute público, por lo que serán referente en la ordenación de la edificación y la determinación a la baja de sus volúmenes y sus márgenes se constituirán en paseos arbolados y ajardinados destinados al uso del esparcimiento público y/o áreas que mantengan su funcionalidad como zonas de refugio y tránsito de especies animales y vegetales.

CAPÍTULO 3. NORMATIVA GENERAL PARA EL SUELO NO URBANIZABLE. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Artículo 126. Ámbitos de Vulnerabilidad de Acuíferos.

En las actividades agroforestales, deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Ambientales (el Decreto 112/2011, de 7 de junio, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias aplicable a las zonas de la Comunidad Autónoma del País Vasco no declaradas como vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria. Es importante también el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas . En la disposicióbn adicional segunda y en el Anexo I capítulo 3 apartado 8 incluye condiciones a explotaciones ganaderas en zonas de alta vulnerabilidad…. en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o del abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

Se prohíbe la existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos.

Ver también lo dispuesto en el artículo 86 de este documento.

Artículo 127. Áreas de Vulnerabilidad a la Erosión.

Tal como se especifica en el artículo 107 de la presente normativa, se procurará evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo erosivo. Para estas áreas se aconseja el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones. El uso ganadero estará

condicionado a dichos objetivos.

De forma general, se respetará la cobertura arbórea en las áreas de pendiente muy fuerte (superior al 50%), y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte (superior al 30%).

Artículo 128. Fauna.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre.

En caso de proyectarse nuevos viarios en Suelo No Urbanizable coincidiendo con zonas de paso de especies de interés se estudiará la necesidad de ejecutar pasos artificiales de fauna

En caso de proyectarse nuevos tendidos eléctricos aéreos se estudiará la necesidad de colocar medidas para la protección de la avifauna que eviten su colisión y su electrocución."

Se limitarán las actuaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante el período de reproducción de especies de interés .

Artículo 129. Vegetación.

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en Suelo No Urbanizable evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés (encinares, aliseda cantábrica, robledal o bosque mixto de frondosas, hayedo, etc.). Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes.

En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona, siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 130. Red Fluvial.

Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas de depuración de agua autónomos para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en Suelo No

Urbanizable. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

Se establecerán las condiciones (código de buenas prácticas, franjas mínimas respecto a cauces en las que no se podrán llevar a cabo abonado y/o tratamiento con fitosanitarios, etc.) para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

Artículo 131. Paisaje.

Se evitará en las actuaciones que se realicen la introducción de líneas rectas innecesarias.

En el caso de la instalación de invernaderos, dada su difícil integración en el paisaje rural, se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se seleccionarán las dimensiones y disposición adecuadas de los invernaderos con el fin de evitar introducir líneas rectas innecesarias.
- Se evitará su localización en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.
- Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a integrar los invernaderos en el paisaje, poniendo especial cuidado en que estas pantallas no acaben por constituir un reclamo que atraiga la atención sobre el elemento que se pretende ocultar.

Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/98.

Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

Las nuevas edificaciones en suelo no urbanizable se adaptarán a la tipología edificatoria existente para favorecer su interacción paisajística.

Los movimientos de tierra se diseñarán incluyendo la remodelación del terreno resultante, de forma que las nuevas formas se integren en el paisaje circundante y se asemejen, en la medida de lo posible, a las naturales, evitando líneas rectas y pendientes muy pronunciadas.

CAPÍTULO 4. PROGRAMAS DE VIGILANCIA

Artículo 132. Controles para la fase de construcción.

Durante la fase de construcción se llevará un control ambiental de la obra de manera que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto correspondiente. El control ambiental de la obra se deberá llevar mediante una asesoría cualificada o bien por un Técnico especialista en materia de medio ambiente.

Durante el control ambiental de la obra, se deberán realizar informes, con una periodicidad adecuada, que recojan las observaciones realizadas durante la inspección de la misma.

Los informes se referirán a la adopción de las medidas correctoras y el resultado obtenido por las mismas, problemas presentados, etc. Asimismo, se deberán recoger las incidencias que han tenido lugar durante el transcurso de las obras, vertidos, emisiones, etc. Una vez finalizada la obra se deberá realizar un informe final de seguimiento de la obra correspondiente.

Artículo 133. Control de los límites de ocupación de la obra.

Se comprobará que la ocupación realizada se corresponde con las previsiones del proyecto, sin afectar las obras más superficie de la prevista.

Artículo 134. Control de los niveles de residuos, emisión y ruido.

Durante la fase de construcción se realizará un control de los materiales excavados, desde su caracterización y cuantificación hasta su destino final, el cual deberá acreditarse mediante documento de aceptación del gestor correspondiente.

Se controlará la realización de revisiones periódicas de la maquinaria de la obra, al objeto de asegurar su adecuado mantenimiento y controlar que las emisiones y ruidos generados por la maquinaria estén comprendidos dentro de los niveles aceptados por la normativa vigente.

Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de la obra y la minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales. La periodicidad de los riegos dependerá de los días

transcurridos desde el último día de lluvia, la evapotranspiración del suelo, intensidad de vehículos, tamaño y tipología. La dirección ambiental de la obra determinará durante el transcurso de la misma la necesidad de los riegos y su periodicidad.

Artículo 135. Control de suelos potencialmente contaminados.

Se controlará el cumplimiento de las medidas propuestas en los proyectos de urbanización en relación con la recuperación de los suelos en los que se haya detectado contaminación.

En el caso de que alguno de los terrenos incluidos en la unidad se encontrara incluido en el «Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo», del IHOBE, y el proyecto de urbanización no lo hubiera tenido en cuenta, se requerirán estudios sobre la calidad del suelo (recogida y análisis del mismo). En función de los resultados analíticos se decidirá el tratamiento adecuado de los residuos, en función de las determinaciones y criterios del órgano ambiental competente. En todo caso se dará cumplimiento a la Ley Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo

Si durante el transcurso de las obras se detectan rellenos artificiales y se prevea su afección o movilización, se realizará una caracterización de éstos, de acuerdo con los criterios de la guía metodológica para la investigación de la contaminación del suelo, elaborada por la Sociedad Pública de Gestión Ambiental IHOBE, con objeto de determinar el sistema de gestión más adecuado.

Artículo 136. Control de la calidad de las aguas de los cursos fluviales afectados.

Durante la ejecución de las obras se extremarán precauciones para evitar vertidos a los cauces. Asimismo, se deberá controlar el arrastre de partículas procedentes de la erosión tras los movimientos de tierras. Para ello se llevará un control de la calidad de las aguas de los cursos de agua afectados.

Artículo 137. Control y vigilancia del estado de las poblaciones de fauna silvestre.

Durante la realización de las obras y fundamentalmente durante la fase de replanteo y movimientos de tierras, se realizará el seguimiento de la correcta aplicación de las medidas preventivas, protectoras y correctoras propuestas en este Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental o en aquellos Estudios de Evaluación de Impacto Ambiental que se realicen respecto a actuaciones que así lo exigiesen. Este seguimiento se realizará por parte de personal con conocimientos específicos en gestión de fauna silvestre.

Las medidas preventivas y correctoras propuestas para el control de afecciones sobre la fauna deberán reflejarse en informes específicos que recojan los datos relativos al funcionamiento de dichas

medidas correctoras. Cualquier incidencia en relación con el control del estado de las poblaciones de fauna silvestre amenazada, en el ámbito de afección del proyecto, se comunicará inmediatamente al Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa que será quién indique las medidas a adoptar.

Artículo 138. Control de accesos.

Se controlará la utilización, por parte de los vehículos y maquinaria que participan en la obra, de caminos de acceso preexistentes.

Se especificarán los caminos de acceso a la obra antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a la obra. En caso de que sea necesaria la apertura de nuevos accesos, se verificará que éstos se realicen procurando la máxima adaptación al terreno, de tal manera que se eviten taludes de excesiva pendiente.

Artículo 139. Movimientos de tierras.

En la fase de construcción de la obra se verificarán las actuaciones tendentes a remodelar la topografía alterada de modo que se ajuste lo más posible a la natural: Redondeando taludes, en planta y en alzado, evitando aristas y superficies planas, etc. Se comprobará la pendiente de los taludes resultantes para garantizar la posibilidad de regeneración de la vegetación autóctona.

Artículo 140. Plan de Control y Seguimiento del Proyecto de Adaptación Paisajística.

Se llevará a cabo un seguimiento de los Planes de Restauración correspondientes, de modo que se realicen todas las actuaciones que se recogen en ellos. Se realizarán informes mensuales que recojan las actuaciones que se han llevado a cabo durante ese periodo y otros aspectos que se consideren oportunos, como incidencias que han tenido lugar, etc.

La Dirección Ambiental de la obra deberá supervisar los ejemplares que se utilizarán en las plantaciones, la preparación de hoyos, la ejecución de las plantaciones y su medición. Para las hidrosiembras se deberá controlar la condición de las semillas, mulch, estabilizante, fertilizante, ejecución de las hidrosiembras, control de la germinación de las mismas y medición de la unidad de obra ejecutada.

Se controlará que se cumplan las labores de mantenimiento durante el periodo de garantía establecido, así como la resiembra de las superficies fallidas y la reposición de marras.

Artículo 141. Control de las instalaciones de obra, personal y caminos auxiliares.

Una vez finalizadas las obras de construcción se deberán recuperar las pistas, accesos, parque de maquinaria, etc. mediante labores de limpieza, rastrillado y descompactación del suelo.

La Dirección Ambiental de la obra deberá garantizar que se realice una campaña general de limpieza en el entorno de la obra, para eliminar restos de obras, etc.

Artículo 142. Plan de Control y Seguimiento del Proyecto de Adaptación Paisajística.

Se propone un mantenimiento posterior al periodo de garantía, por parte de terceros, de las labores de jardinería y restauración.

En Donostia-San Sebastián, Diciembre 2016.

Fdo.:	Fdo.:
Javier Zubiria.	Patxi de Assas.